

PROAKTIV

Moderne leilighet

I en av byens mest
attraktive områder.

ERLING SKAKKES GATE 54





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



KALVSKINNET

Smakfull og nyoppusset leilighet over to plan, beliggende sentralt på rolige Kalvskinnet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Erling Skakkes gate 54, 7012 Trondheim

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 403, bnr. 167, snr. 13 i Museums plass sameie

Omkostninger: 181.320,-

Totalpris: 6.984.408,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1910

BRA: 103 m²

BRA-i: 103 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Prisantydning: 6.790.000,-

Andel fellesgjeld: 13.088,-

Rom/soverom: 3/2

Felleskostnader pr. mnd.: 3.706,-

Felleskostnader inkl.: Tv, internett, renter og avdrag på lån og forsikring.

Kommunale avgifter: 4.176,-

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	4	10	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
28	30	35	82
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Kontorets side
86			
Budskjema			



KALVSKINNET

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim-Sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt område med ærverdige bygg og en rik historie. Her har man alt av servicefunksjoner som shopping, kulturtilbud og uteliv innen korte gangavstander. Selv om leiligheten ligger i sentrum er Kalvskinnet kjent som et rolig boligstrøk med koselige gater og flere, flotte grøntområder.

Shopping og servicetilbud
Her har man alt man behøver av servicefunksjoner som Trondheim sentrum har å by på innen gangavstand. Med kun noen minutters gange fra boligen har man et rikt utvalg av ulike service- og kulturtilbud, som flere kjøpesentre, kinoer, teater, gallerier, restauranter og uteliv. En liten spasertur til Trondheim Torg, som bugner av shoppingmuligheter i store kjøpesentre og i mindre nisjebutikker. Et stort utvalg av restauranter, kaféer og et yrende uteliv. Samtidig som man er litt tilbaketrukket, i et roligere område av sentrum.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hospitalskirka Linje 9	3 min 0.2 km
Hospitalskirka Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.2 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	9 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Leüthen Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra Leuthenhaven Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	6 min
Vitusapotek Trondheim Torg	6 min

SPORT

Leuthenhaven streetbasketbane Ballspill	3 min 0.2 km
Kalvskinnet skole -gymsal Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Impuls Treningscenter Leuthenhaven	2 min
Treningsklinikken Napha	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NTNU Suhm-huset, Gunnerus gate, Tr...	2 min
---------------------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



På andre siden av Nidelva, over den gamle bybroen, kan man ta turen gjennom gamle koselige gater på Baklandet med kaféer og sine særegne butikker. Videre finner en Solsiden/Nedre Elvehavn med ypperlige restauranter, flere kaféer og shoppingmuligheter og et yrende folkeliv. Det ligger også flere andre restauranter i nærheten. Blant annet Sot & Sabrura, Egon, Frati, samt tilbud for den veganske.

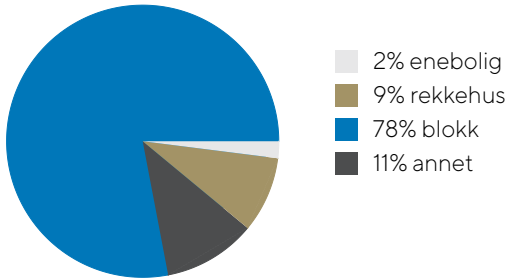
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

Omranset av studiesteder og arbeidsplasser
Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Innen nær omkrets finner man bla. NTNU Kalvskinnet, NTNU Gløshaugen, NTNU Handelshøyskolen og Handelshøyskolen BI. I tillegg til at det er svært gode bussforbindelser i retning NTNU Dragvoll og St. Olavs Hospital.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten tar det kun et par minutter å gå ned til Kongens gate, samt Prinsens gate. Her kjører en rekke bussruter med hyppige avganger til og fra sentrum, i tillegg til trikken som går oppover Byåsen mot Bymarka. Innen 5 minutters gange når man Dronningens gate som er knutepunktet for rutebusser i og utenfor Trondheim, i tillegg til flybussene. Det er også kort avstand til sentralbanestasjonen og Brattørkaia med hurtigbåtterminalen.

Tur og rekreasjon
Gangavstand til bydelen Ila, hvor man finner flotte friområder, som blant annet Ilaparken og nye Iladalen park. Ilaparken må sies å være noe av det flotteste Trondheim har å by på av parkliv, med fontene, scene, ballplass, lekeapparater og store

BOLIGMASSE



grøntarealer. Ved strandkanten i Ila finner vi et flott opparbeidet parkområde med sandvolleyballbane og marina på Skansen hvor man kan nyte et godt restaurantmåltid mens man ser på båtene som streifer forbi. Fra Ila er det kort vei til Bymarka som kan by på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Langs Nidelven har man en flott promenade hvor man kan ta på seg joggeskoene for litt trim i idylliske omgivelser. Om sommeren er også Marinen et populært sted for soling, grilling og late dager.

Bredt treningstilbud
Det er en rekke sentre å velge mellom som tilbyr et innendørs treningstilbud. 3T Ilsvika og Midtbyen, samt Impulse på Leutenhaven er noen av tilbyderne i nær omkrets. Dersom man trives mer å være aktiv utendørs er det fra Kalvskinnet en gangbro over til Øya, hvor man finner Trondheim spektrum. Det er også svært populært å jogge langs Nidelven. Her er det anlagt en kompakt grussti som er flere kilometer lang i flotte omgivelser.

SKOLER

Birralee International School Trondheim (... 278 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	8 min 0.6 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	11 min 0.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	27 min 1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	7 min 3 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	4 min 0.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	4 min 0.3 km
Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Løkkan barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 0.5 km



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av bygårder og eldre småhusbebyggelse.

Adkomst
Tast inn "Erling Skakkes gate 54" på din GPS og du vil nå få den raskeste veibeskrivelsen fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



VELKOMMEN TIL ERLING SKAKKES GATE 54

BYGGEMÅTE

Bygård oppført i fem etasjer + loft over kjeller.
Hovedkonstruksjon er oppført i tegl, og er delvis fritt eksponert/pusset. Takkonstruksjonen er et mansardtak, og er tekket med betongstein.

Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Kristoffer Menne har den store gleden å ønske velkommen til Erling Skakkes gate 54! Denne praktfulle 3-roms selveierleiligheten byr på en svært lekker utforming med en flott kombinasjon av moderne og tradisjonelle designelementer.

Velkommen inn!

Inn inngangsdøren blir vi møtt av en flott entré på ca. 6 kvm med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen har et pent flislagt gulv med lyse 60x60 fliser.

Om vi beveger oss innover i boligen kommer vi til en flott åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 30 kvm. Stuen er pent dekorert med lyse farger på alle vegger, og store vindu med sprosser. Vinduene samt de stilfulle murveggene gir boligen elegante kontraster, og bryter opp det ellers moderne interiøret på en helt vidunderlig måte. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig belysning på dagtid. Med unntak av gangen og badet er hele boligen gulvlagt med stilfull fiskebeinsparkett, som gjør hele leiligheten mer livlig sammenlignet med mer tradisjonelle gulv.

Kjøkkenet er nydelig designet med skapfronter i mørk eik og en lys benkeplate for å skape den perfekte balansen. Kjøkkeninnredningen har svært god oppbevaringsplass i skuffer og overskap. Kjøkkenet er praktisk plassert og skaper en svært sosial atmosfære uansett hvor i rommet man befinner seg, og de integrerte hvitevarene fullfører virkelig det stilrene utseendet.

Baderommet i hovedetasjen har i likhet med stuen en kontrastvegg i rød mur, som mot det ellers flislagte rommet gir et fint avbryt og tilfører rommet en helt særegen kombinasjon av rustikt og moderne design. Badet er videre innredet med speil med backlights, nedfelt servant med tilhørende skuffer, dusjhjørne og et vegghengt klosett.

Ned trappen kommer man til en stor og åpen kjelleretasje målt til ca 23 kvm. Her kan man innrede med sofa for å skape en separat sosial sone.

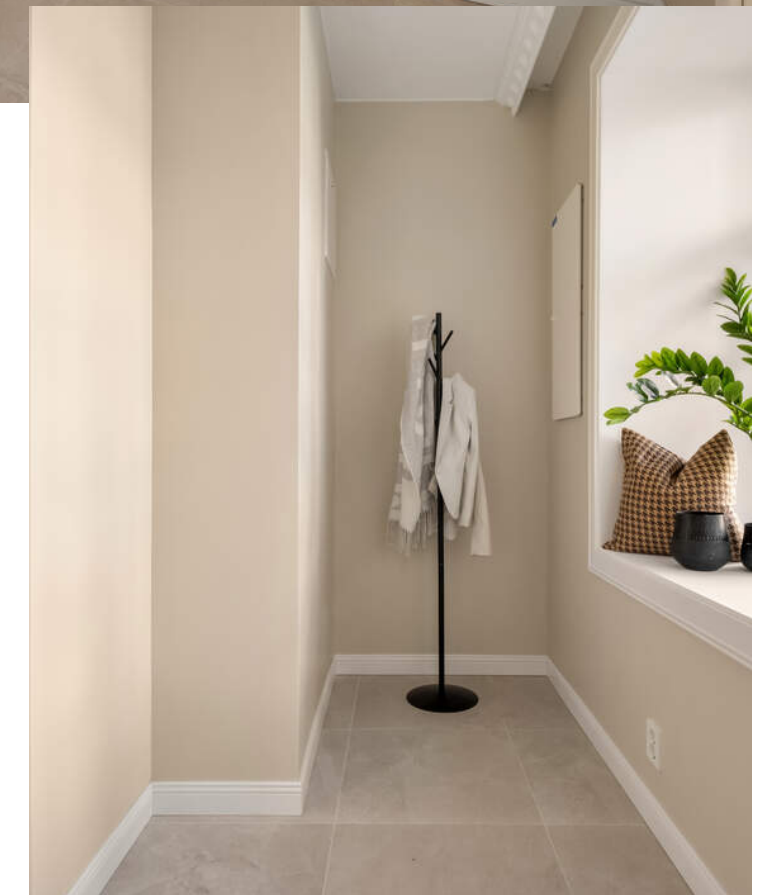
Boligens to soverom måler henholdsvis 10 og 9 kvm. Begge rommene kan enkelt møbleres med dobbeltseng samt nattbord og eventuelle garderobeløsninger. Begge rommene har store vindu som kan åpnes og lukkes og kan tilføre rommet mye naturlig lys om ønskelig. Rommene er fordelt med et rom i hver etasje. Boligen nyter godt av behagelig gulvvarme i alle rom med separate termostater for de ulike rommene slik at du kan justere temperaturen etter eget ønske.

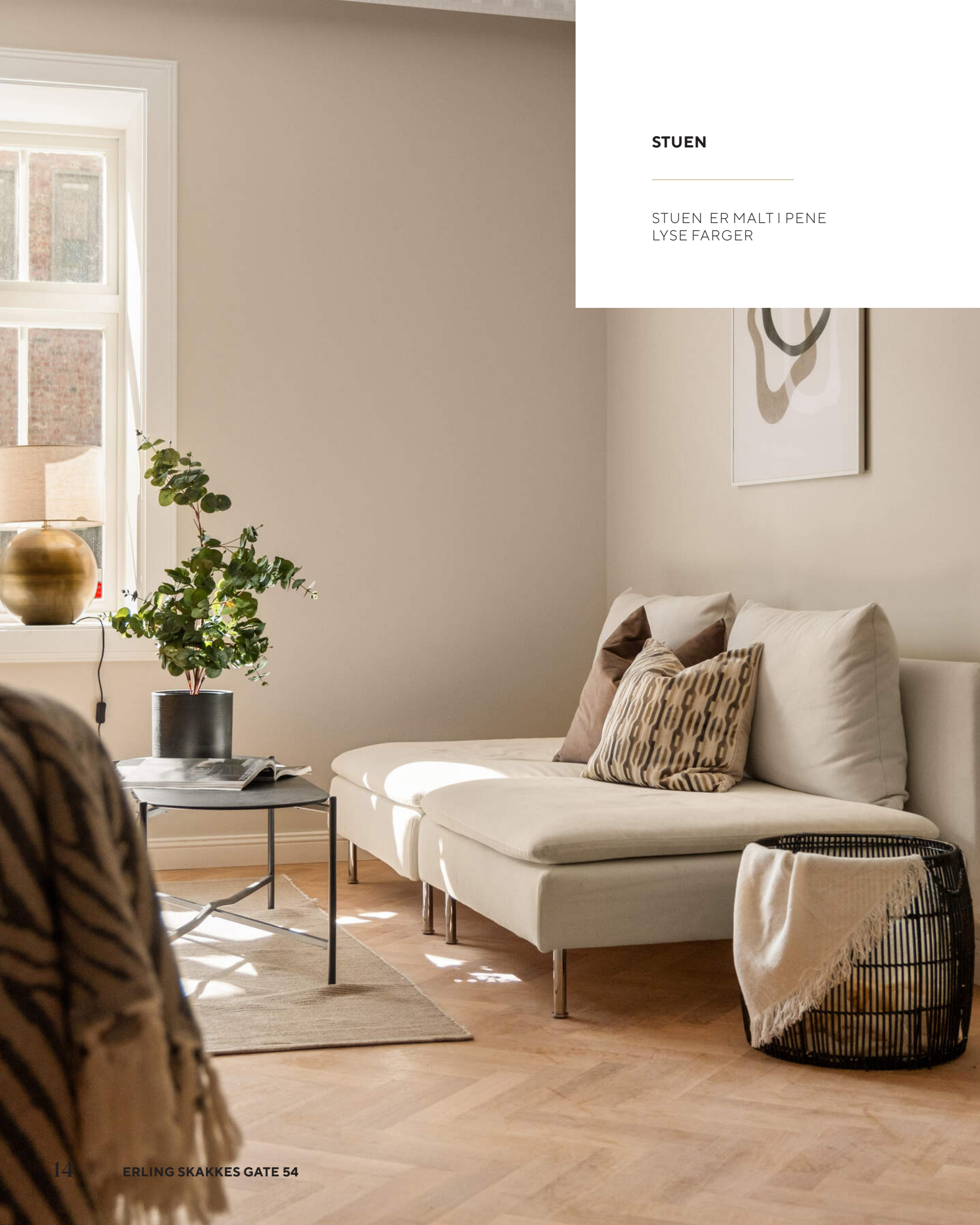
I kjelleretasjen har boligen et bad til. Badet har lyse fliser på vegger og gulv. Ellers er det innredet med dusj, servant, wc og opplyst speil. I tillegg har boligen et flislagt vaskerom/ bod i kjelleretasjen.

Det medfølger en bod i kjelleren.



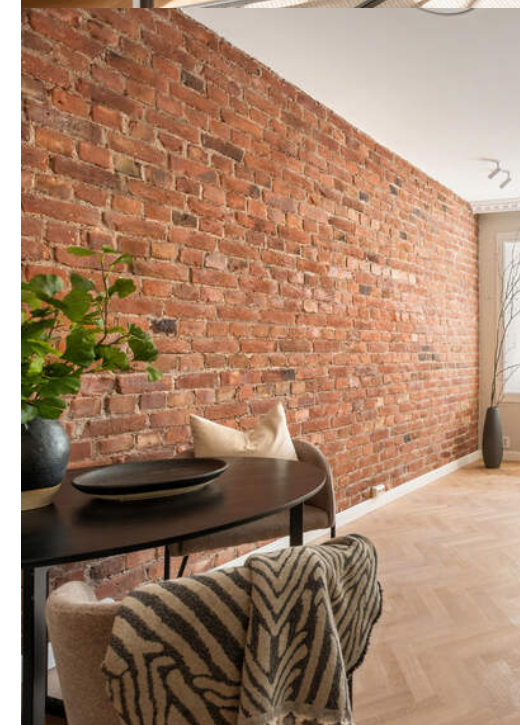
ENTRÉEN HAR GOD Plass
TIL JAKKER, SKO OG
GARDEROBELØSNING





STUEN

STUEN ER MALT I PENE
LYSE FARGER



ROMMENE HAR NYDELIG
FISKEBEINSPARKETT

**Areal**

- BRA-i: 103 kvm
- Totalt BRA: 103 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at leiligheten har fått følgende tilstandsgrader:

- TG0: 9 punkter
- TG1: 3 punkt
- TG2: 1 punkter
- TG3: 0 punkter
- TGIU: 0 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Boligens vinduer er av ukjent alder. Det bemerkes at dette er eldre vinduer med koblede glass. Det registreres også noe harde pakninger. Vinduene i seg selv har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne isolerglass. Ingen skader eller avvik avdekket på vindu på soverom i kjeller. Ingen skader avdekket på boligen dører. Ytterdøren fungerer som normalt.

Utstyr

Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier.

Oppvarming

- Varmekabler i gulv.



Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



KJØKKEN

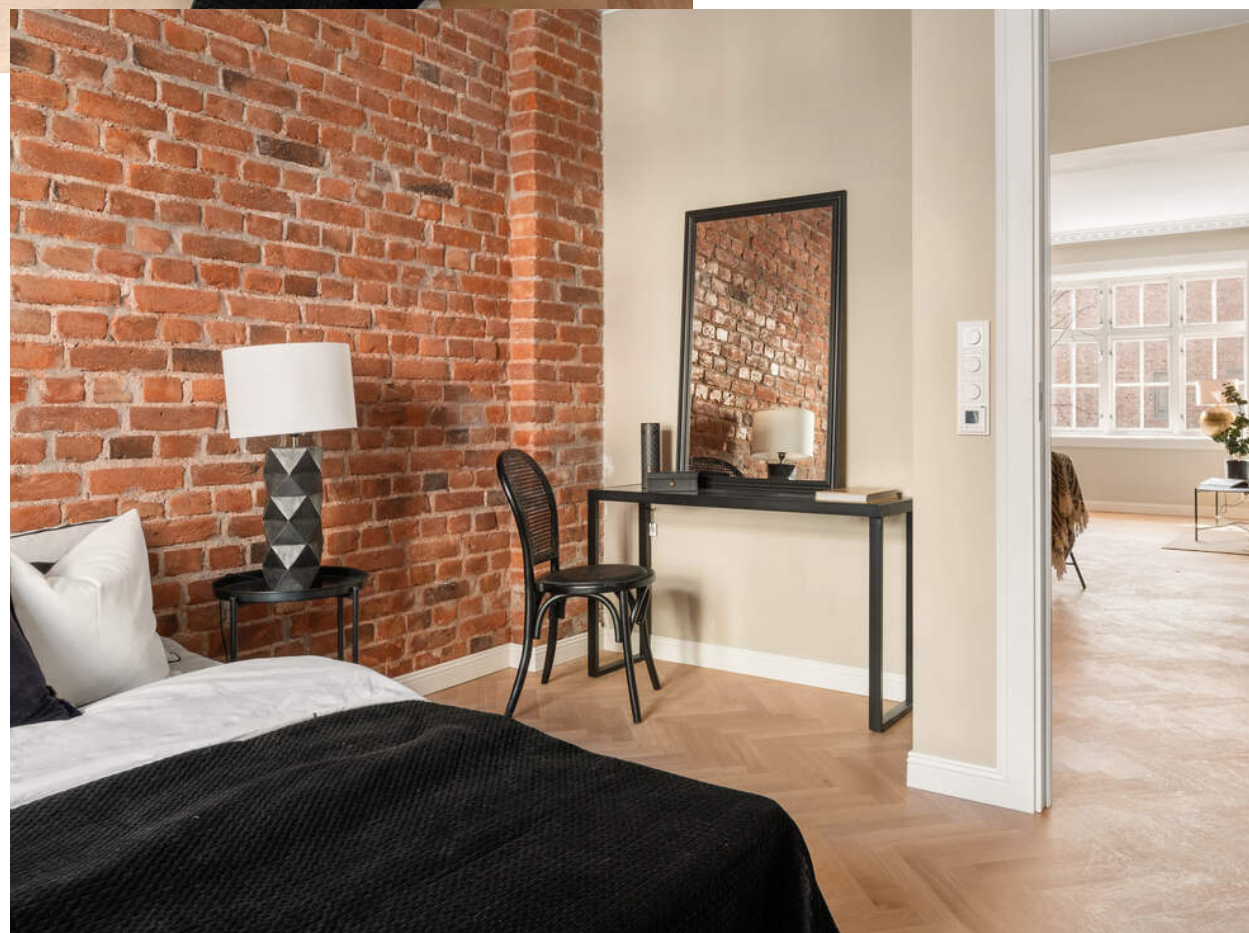
Kjøkkenet er i mørk eik med lys benkeplate. Kjøkkeninnredningen gir svært god oppbevaringsplass.





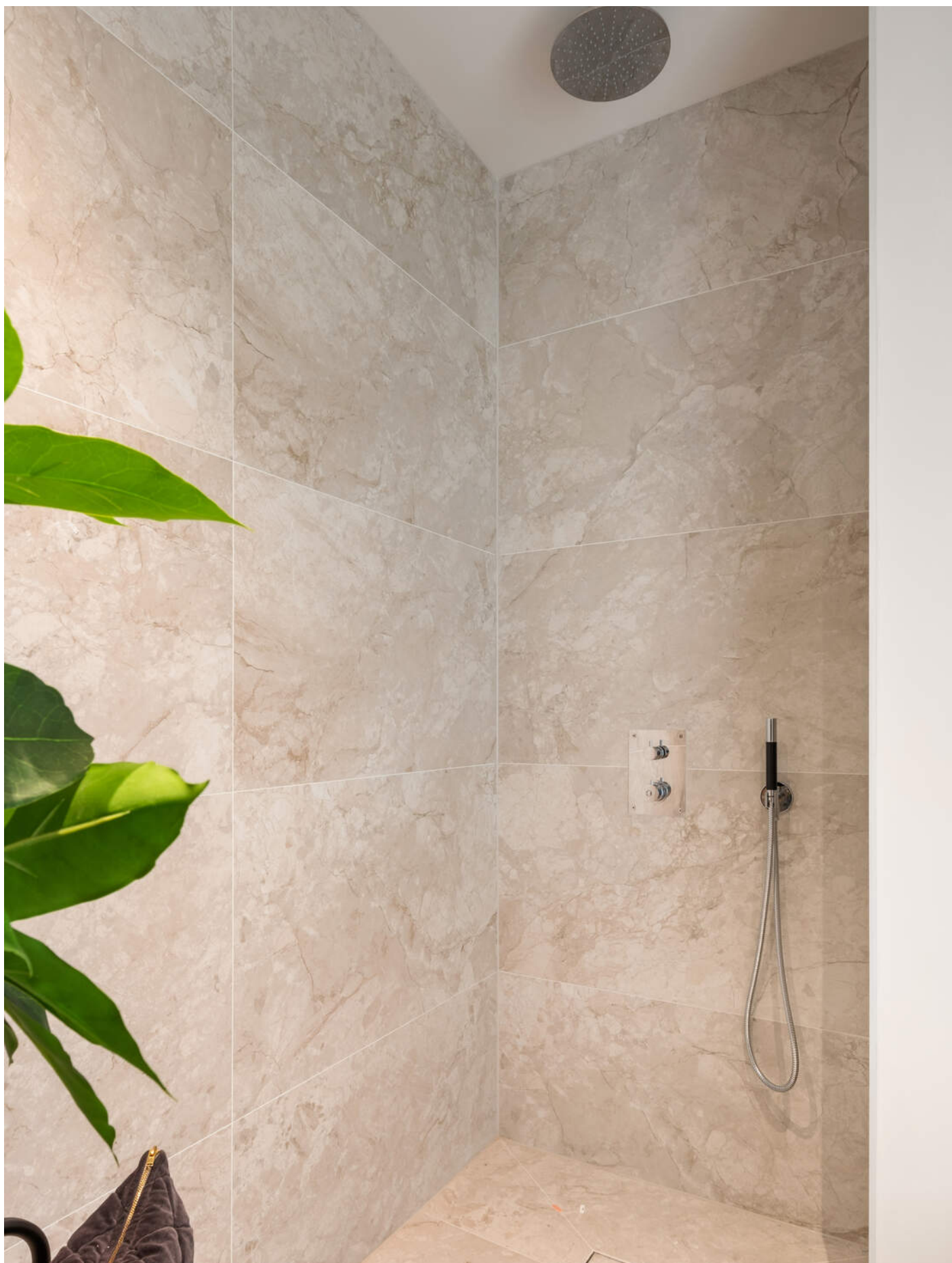
SOVEROM I HOVEDETASJEN

Soverommet er malt i en beige og dus farge. Vinduet gjør at rommet får mye dagslys.



BAD

Badet i hovedetasjen er meget pent med fliser på vegger og gulv.



KJELLERSTUEN



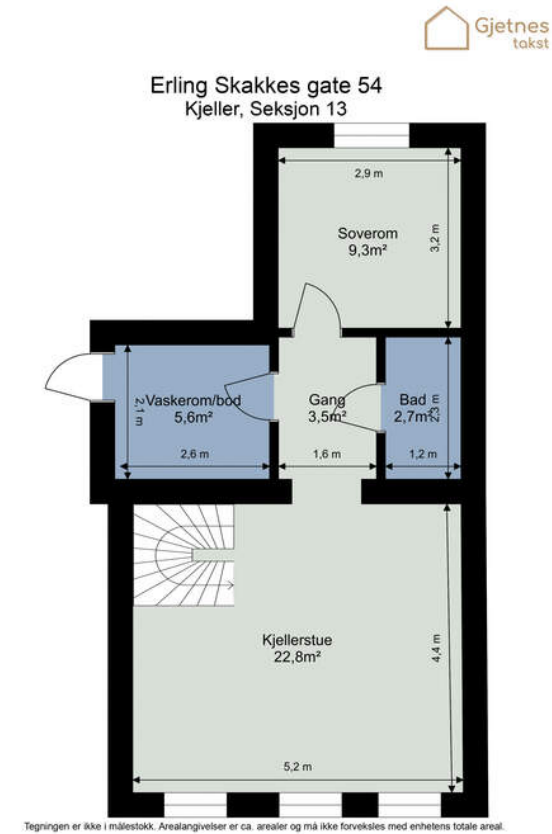
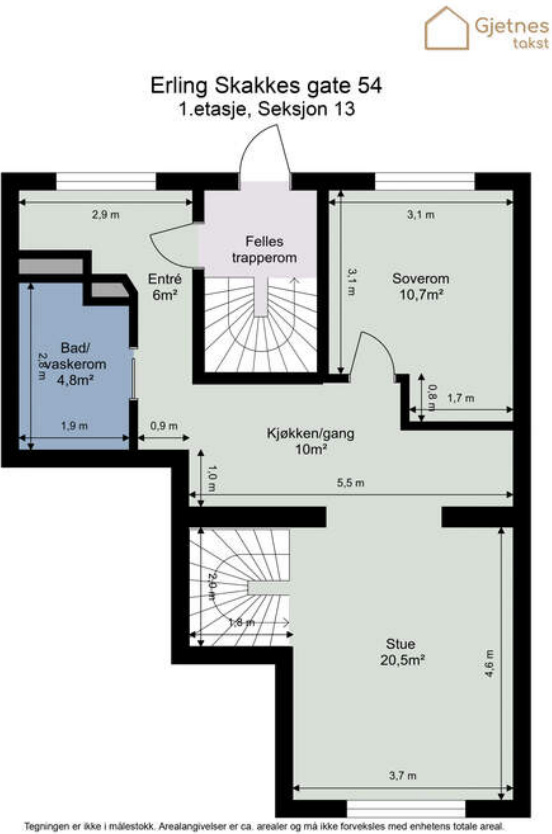
soverommet i kjellereasjen er lyst og luftig. Her har man plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

BAD OG VASKEROM

Kjelleretasjen kan by på et bad nummer to, samt et flislagt vaskerom.



PLANSKISSER



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 595 kvm, Eierform: Fellestomt

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Utstyr
Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier.

Parkering
Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameie: Museums plass Sameie, Orgnr: 921409028

Eierskiftegebyr: kr 6 385,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
- Regnskapet pr. 31.12.2023 viser et driftsresultat på kr 381.680,-
- Årsresultat pr. 31.12.2023 var kr 355.864,-
- Egenkapital pr. 31.12.2023 kr -400.248,-

Det ble vedtatt på årsmøte 14.03.2024 at sameiets lån vil være nedbetalt til oktober 2024. Etter dette skal det månedlige beløpet som betales inn til TOBB bli omtrentlig halvert. Det ble vedtatt at halvparten av det som tidligere ble brukt til å betale renter og avdrag fremover skal brukes til å bygge en økonomisk buffer for sameiet.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører
Forretningsfører er TOBB (tlf 73 83 15 00)

Styregodkjennelse
Erververe av seksjon og leietakere av bruksenhet skal godkjennes av styret, dette gjelder dog ikke beboere/leietakere som allerede bebor bolig på eiendommen ved tidspunkt for vedtakelsen av vedtektene. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det kan være saklig grunn for å nekte erverv dersom kjøper ikke selv skal bebo bruksenheten jf. sameiets vedtekter §6. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold
Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre. For mer informasjon om dyrehold vises til husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 87336806

Innboforsikring tegnes av den enkelte seksjonseier.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr per
Formuesverdi som sekundærbolig kr per

Felleskostnader
Felleskostnader pr. 24.04.2024 er på kr 4.512,-.
Felleskostnadene er fordelt som følger:
- Felleskostnad kapitaldel: 1.611,-
- Felleskostnad driftsdel: 2.901,-

Felleskostnadene inkludere, tv/internett, renter og avdrag på lån samt forsikring.

Neste endring felleskostnader: 01.11.2024, kr 3.707,-.
Felleskostnadene er fordelt som følger:
Felleskostnad kapitaldel: kr 806,-
Fellskostnad driftsdel: kr 2.901,-

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr. 24.04.2024 kr 13.088,-

Kjerneinformasjon

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 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.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for april måned 2024 er kr 348,-. Dette er unormalt lavt, mulig grunnet at boligen har vært ubebodd. Høyere avgifter og gebyrer må påberegnes.

Fra april måned 2024 vil Trondheim kommune gå over til månedlig fakturering av kommunale eiendomsavgifter for innbyggere og næringsliv.

Faste løpende kostnader
I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm, innboforsikring og kommunale avgifter.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger følgende ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest for bruksendring, fasadeendring og oppdeling, Erling Skakkess Gate 54, datert 30.10.2024
- Ferdigattest for tiltak for balkonger, datert 26.03.2020
- Ferdigattest for etablering av brannalarmanlegg, datert 05.03.2021
- Ferdigattest for endring av bærevegg, datert 30.10.2018
- Ferdigattest for endring av bærevegg, datert 12.07.2019
- Ferdigattest for etablering av brannskille, datert 09.01.2020

Det foreligger rammetillatelse for bruksendring, fasadeendring og oppdeling datert 22.12.2021
Det foreligger igangsettingstillatelse med fravik fra TEK 17. Datert 05.12.2022
Det foreligger godkjent unntak fra byggteknisk forskrift, TEK 17, datert 03.03.2025.

Selger fremskaffer ferdigattest på gitte forhold så snart det lar seg gjøre.

Kommunen finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv, megler har derfor ikke fått bekreftet om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Leiligheten kan i sin helhet leies ut. Ved utleie skal sameiets styre informeres skriftlig. Bystyret har i møte den 07.03.2024 vedtatt at boliger på områder i Trondheim (inkludert Kalvskinnet/midtbyen) må søke til kommunen om tillatelse for å dele opp bolig til hybler.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Boligen har høy antikvarisk verdi: B

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter." Retningslinje: "Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."

Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Begjæring om ny oppdeling i 15 seksjoner til boligformål, der denne seksjonen med seksjonsnummer 13 har en seksjonsbrøk på 104/2159. Reseksjoneringen innebærte deling av seksjoner, endring av tegninger, endring av formål og endring av sameiebrøk. Tinglyst den 27.09.2023 med dagboknr. 1054427.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2012-2024 hvor området er avsatt til nåværende bebyggelse. Den er videre regulert av reguleringsplan r0118ap, stadfestet 24.04.2008 til boligformål.

Det foreligger planer om utbygging på Leuthenhaven p-hus

Bygningen har antikvarisk verdi klasse B. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse B er bygninger med en høy antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 403 Bnr. 167 Snr. 1 i Trondheim kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 790 000,- (Prisantydning)
13 088,- (Andel av fellesgjeld)

6 803 088,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
170 070,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 803 088,-))
9 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

181 320,- (Omkostninger totalt)

6 984 408,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt

utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Kjerneinformasjon

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Hjemmelshaver:
Museums plass AS

Selger:
Roadrunner 4 AS

Finansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. Provisjon er avtalt til kr 65 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 0,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, kredittkostnad kr 2 000,-, visninger kr 1 750,-, salgsoppgaver kr 2 000,-, markedsføringspakke kr 13 500,- og oppslag i grunnboken kr 250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 3 485,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Ekstra kostnader for utlegg vil påløpe dersom forretningsfører forlanger eierskiftegebyr og/eller gebyr til forretningsfører. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket
Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Kristoffer Menne

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
79230460	
Selger 1 navn	
Trym Hoff	
Gateadresse	
Erling Skakkes gate 54	
Poststed	Postnr
Trondheim	7012
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TH

1

Document reference: 79230460

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble lettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TH

2

Document reference: 79230460

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 79230460

Initialer selger: TH

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt utfullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 79230460

Initialer selger: TH

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trym Hoff	e33c1e4cb9a5ac9c6e9b28b1202a56951d7aea26	08.05.2024 12:28:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 79230460

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Erling Skakkes gate 54
7012 TRONDHEIM
5001/403/167/13/0/0

Rapportdato

02.05.2024

TG 0		9
TG 1		3
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		0

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

Befaring utført den 01.05.2024 av:

Martin Gjetnes

Gjetnes Takst AS

Innherredsveien 26

7042 Trondheim

+4799041691

martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 15 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

Tilstandsgradene

TG 0		Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1		Mindre eller moderate avvik 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 - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3		Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU		Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.

i

Om boligen

Adresse: Erling Skakkes gate 54 , 7012, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/403/167/13/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1910/2024

Tomt: 594.80 m²

Hjemmelshaver(e): Museums plass AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygård oppført i fem etasjer + loft over kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i tegl, og er delvis fritt eksponert / pusset. Takkonstruksjonen er et mansardtak, og er tekket med betongstein.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod som ny og ubrukt. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligen tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligen tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligen standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten ble etablert i 2024. (Bruksendret fra næringsdel til boligformål i 2024)

Øvrig informasjon om oppdraget

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten kan måles etter nåværende standard NS 3940 : 2012, men kan også måles etter nye krav NS 3940 : 2023 som blir gjeldende fra og med 01.01.2024.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Kjeller			
Primærrom 47 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 47 m ²	BTA 54 m ²
Beskrivelse primærrom Kjellerstue, gang, bad, soverom, vaskerom/bod.		Beskrivelse sekundærrom -	
1.etasje			
Primærrom 56 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 56 m ²	BTA 62 m ²
Beskrivelse primærrom Entré/gang, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue.		Beskrivelse sekundærrom -	
Totalt areal			
Primærrom 103 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 103 m ²	BTA 116 m ²

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Kjeller			
BRA-i 47 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Kjellerstue, gang, bad, soverom, vaskerom/bod.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

1.etasje			
BRA-i 56 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Sum areal			
BRA-i 103 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal 0 m²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 103 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Boligens vinduer er av ukjent alder. Det bemerkes at dette er eldre vinduer med koblede glass. Det registreres også noe harde pakninger. Vinduene i seg selv har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne isolerglass. Ingen skader eller avvik avdekket på vindu på soverom i kjeller. Ingen skader avdekket på boligen dører. Ytterdøren fungerte som normalt.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger har bilder av oppbygging av bad og produktdatablad på produkt som er benyttet i boligen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Når ble egenerklæringen signert?

-

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattester for endringer av bærevegger og etablering av brannvegger ifm. Inndeling av nye leiligheter.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

3	Vinduer / dører	TG 2 
Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.		
Generell beskrivelse av vinduer Vinduer i tre med koblede glass og 2-lags isolerglass i kjeller.		
Generell beskrivelse av dører Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte kompaktdører med speil.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår? Ja		
Kommentar: Innerdører, ytterdører og vindu i kjeller skiftet ut i 2024.		
Ble det registrert punkterte glass? Nei		
Totalvurdering av vinduer / dører Kommentar: Boligens vinduer er av ukjent alder. Det bemerkes at dette er eldre vinduer med koblede glass. Det registreres også noe harde pakninger. Vinduene i seg selv har begrenset isoleringsevne sammenlignet med moderne isolerglass. Ingen skader eller avvik avdekket på vindu på soverom i kjeller. Ingen skader avdekket på boligen dører. Ytterdøren fungerte som normalt.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales? Ja		
Levetid:  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.		

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

4	Bad/vaskerom - 1.etasje	
Beskrivelse av våtrommets overflater Flis på gulv med varmekabler, flis og malt gips på vegger og malt slett himling med downlights.		
Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår? Ja		
Kommentar: Badet ble etablert i 2024.		
Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført? Ja		
Kommentar: Selger har bilder og produktdatablad. Det ble utført uavhengig kontroll under oppføring av badet.		
Overflater Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.		
Er det skader eller andre avvik på overflater? Nei		
Er det fall til sluk? Ja		
Kommentar: Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra topp tettesjikt til topp slukrist.		
Totalvurdering av overflater TG 0		
Kommentar: Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.		
Levetid:  Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.  Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.		

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørbled for tilluft.

Sanitærutstyr:

Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

5

Bad - Kjeller

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlight.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble etablert i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har bilder og produktdatablad. Det ble utført uavhengig kontroll under oppføring av badet.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra topp tettesjikt til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

14/22

54

ERLING SKAKKES GATE 54

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Rommet er naturlig ventilert med gjennomstrømningsventil.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Det bemerkes noe manglende ventilering av rommet.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

15/22

PROAKTIV.NO

55

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

6 Trapp

TG 0



Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

7

Vaskerom/bod - Kjeller

TG 1



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Rommet har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling med downlights. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Sluk i gulv. Det bemerkes manglende ventilering av rommet. (TG 2) Dette anbefales etablert hvis rommet skal benyttes som vaskerom.

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

8

Kjøkken

TG 0

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med kullfilter over steksone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte fronter og keramisk benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk stoppekran med gulvføler er installer i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

9

VVS

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle interne vann og avløpsrør er fra 2024.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberedern er 190 liter, produsert i 2023 er installert i bod/vaskerom i kjeller. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vegg i entré/gang. Det er ført drenerør inn til badet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0

10

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Hele det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Ligger i plastlomme i sikringskapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



ERLING SKAKKES GATE 54 - 5001/403/167/13/0/0



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-21/82573-28

NORCONSULT NORGE AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler Gunnar Drage	Saksnummer BYGG-21/82573 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Heidi Linge	Dato 03.03.2025
-----------------------------------	---	------------------------------	--------------------

Erling Skakkes Gate 54, godkjent unntak fra byggteknisk forskrift, TEK 17

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	403/167/0/0
Bygningsnummer:	10517060
Ansvarlig søker:	NORCONSULT NORGE AS
Tiltakshaver:	Road Runner 4

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om fravik fra TEK 17.

Vi gir unntak fra TEK 17 § 13-2 etter plan- og bygningsloven § 31-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem bygningssjef	Gunnar Drage saksbehandler
---------------------------------	-------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Road Runner 4

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret		

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/82573	03.03.2025

Side 2

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Dokumentasjon mottatt 22.01.2025 og 27.02.2025 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som sentrumsformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R 118ap, vedtatt 24.04.2008. Eiendommen er regulert til boligformål.

Naboer

Søker har vurdert at nabovarsel for naboeiendommene ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Unntak fra TEK17

Det er søkt om fravik fra TEK 17 § 13-2 Ventilasjon i boligbygning og § 14-2 Krav til energieffektivitet.

Ansvarlig søkers redegjørelser oppsummert:

Utgangspunktet for dimensjonering og utførelse av ventilasjonsanlegg i bolig er gitt i gjeldende byggeteknisk forskrift med VTEK-17 som grunnlag der Kap.13 Inneklima og helse, samt Kap.14 Energi i utgangspunktet angir styrende retningslinjer og krav.

Bygningen- høv antikvarisk verdi:

Svært tung konstruksjon som Jugend-bygningen oppført i mur. De opprinnelige vertikale innvendige murte piper og ventilasjonssjakter er i hovedsak intakte.

Gården er av vernemyndighetene tillagt stor antikvarisk verdi, slik at Byantikvaren i Trondheim etter henvendelse har tilbakemeldt at hulltakinger i yttervegger eller vinduer for ventilasjonsåpninger ikke var akseptabelt.

Dette medfører betydelige utfordringer med begrensninger for både prosjekterende og utførende av tekniske anlegg, spesielt ventilasjonsanleggene som har behov for tilførsel og avkast av ventilasjonsluft fra/til det fri.

Gjennomførbarhet i Museums plass:

Med utgangspunkt i anvisninger fra Byantikvaren og vernehensyn vil ikke en normalløsning som beskrevet ovenfor være mulig å gjennomføre da dette medfører at det må tas åpninger i yttervegger, evt. tak, samt et større antall hull i innvendige vegger og bærende murkonstruksjoner for framføring av ventilasjonskanaler.

Evt. vertikale kanaler og sjakter vil også måtte bryte konstruksjoner og som er anbefalt ikke må røres eller gjennombrytes. Refr. rapport fra Norconsult AS /52200901 av 2022-08-31.

Dokumentnr.: BYGG-21/82573-28

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/82573	03.03.2025

Side 3

Om vertikale sjakter kunne etableres måtte disse føres opp gjennom alle overliggende etasjer, noe som ville ha medført branntekniske utfordringer, samt en betydelig ulempe for øvrige beboere, avgivelse av arealer og stort omfang av bygningsmessige arbeider, ikke minst medføre uforholdsvise kostnader.

Alt i alt, et ikke-gjennomførbart tiltak og løsning.

Gjennomført løsning:

Den nå gjennomførte løsningen består i at de eksisterende vertikal murte ventilasjonssjakter utnyttes med tilknytning av mekanisk ventilasjon, det vil si at det fra kjøkkener er installerte egne dampsetter med integrerte viftedeler og med kanaler tilknyttet de vertikale ventilasjonssjaktene. Det samme gjelder fra våtrom, der det er installert separate og lokalt styrte avtrekksvifter tilknyttet de vertikale sjaktene. Hva vi informert om, er at dette er samme løsning som er gjennomført i leilighetene i de overliggende etasjene.

Oppvarmingen er utført som rene elektriske anlegg med i hovedsak bruk av gulvvarme. Ventilasjonsløsningene får som konsekvens at de omfattes av energitekniske krav og energibruk og som reguleres iflg. §14. De oppnådde og utførte løsninger kan ikke ansees å kunne etterkomme kravene til energibruk fullt ut, da luftmengder og varighet av drift vil variere mye pga. individuelle brukerbehov og tilpasninger.

Annen anbefaling:

Til tross for at det er flere åpningsbare vinduer i alle leiligheter og oppholdsrom, så anbefaler vi, for å sikre tilførsel av friskluft inn til leilighetene, at det avsettes tilpassede og smale friskluftspalter i vinduskarmene og etter samråd med Byantikvarisk ansvarlig.

Konklusjon - Søknad om avvik anbefales:

Iflg. Plan og bygningsloven §31-2, 4.ledd, åpner denne for at Trondheim Kommune kan gi tillatelse til unntak fra relevante tekniske krav (VTEK-17 / § 13 og § 14) der kravene ikke kan gjennomføres uten uforholdsmessige kostnader, eller som her, også være betydelig gjennomføringsmessig begrenset som følge av vernemyndighetens anvisninger, samtidig som tiltaket med utførelser er forsvarlig og arbeidene er nødvendige for å sikre hensiktsmessig og tiltenkt bruk.

Byggesakskontorets vurderinger:

Det fremgår av TEK17 § 14-1, 5. ledd at kravene i kapitel 14 Energi kun gjelder så langt de passer dersom kravene ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier. Gjeldende bygning er regulert til bevaring, og det vil derfor ikke være mulig å ivareta kravene i kapittel 14-2 Krav til energieffektivitet uten at det får konsekvens for byggets antikvariske verdi. Vi finner på denne bakgrunn at det ikke vil være behov for å gi unntak for dette kapittelet.

Plan- og bygningslovens § 31-2, 4. ledd er utgått, og er erstattet av § 31-4.

Plan- og bygningsloven § 31-4 åpner for at kommunen ved tiltak, etter § 20-1 på eksisterende byggverk gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes forsvarlig ut i fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

Dokumentnr.: BYGG-21/82573-28

Side 4		
TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/82573	03.03.2025

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b) forhold som kan gi reduserte negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c) fordeler som oppnås ved tiltaket

Da bygget er regulert vernet er det ikke ønskelig med inngripen i bygningsmassen, særlig ikke i fasadene. Det er valgt en løsning der eksisterende murte ventilasjonskasser blir benyttet til ventilering av leilighetene sammen med lufting i vinduer. Fravikene gjelder kun en etasje. Samme løsning er benyttet i de øvrige etasjene, uten at det er påvist som uforsvarlig. Ved å gi unntak vil man redusere negative konsekvenser ved at unngår man inngripen i bygningsmassen og unngår nye ventilasjonsføringer som vil måtte berøre andre boenheter. Vi anser det som fordelaktig å gi unntak, da en med det kan benytte etasjen til boligformål i et viktig sentrumsnært område.

Byggesakskontoret vurderer at beskrevet ventilasjonsløsning anses dokumentert forsvarlig med tanke på sikkerhet, helse og miljø.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret unntak fra full oppnåelse av kravene i TEK 17 § 13-2 Ventilasjon i boligbygning.

Selve byggeprosjektet krever ikke ytterligere søknad, jf. plan- og bygningsloven § 20-2 og byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.

Side 5		
TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/82573	03.03.2025

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-10 Unntak fra tekniske krav i eksisterende byggverk - 1 stk.

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/82573	03.03.2025

Side 6

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Dokumentnr.: BYGG-21/82573-28

VEDTEKTER FOR MUSEUMSPASS SAMEIE

Revidert i årsmøte 08.03.2022.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Museums plass Sameie. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 403 bnr. 167 i Trondheim kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 12 seksjoner og i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 05.01.2018. Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet. Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Boligenhetene kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader og balkonger, slik som f.eks å foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning. Slike tiltak krever for øvrig også offentlig søknad til Trondheim kommune, og godkjenning av denne. Styret kan vedta at ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheter hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Sameiet har tillatelse til å installere overvåkning i bakgården.

Det er tre parkeringsplasser i sameiets bakgård. De følgende seksjonene disponerer én p-plass hver i bakgården; snr 6, snr 7 og snr 10. Dette er vedtektsfestede eksklusive bruksretter.

Den vedtektsfestede eksklusive bruksretten kan leies av andre seksjonseiere i Museums plass Sameie, men kan ikke leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiet.

§ 3 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFØRM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr. Styret fastsetter a-kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned. Innehaver av seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelse. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Sameiet har i dag lovmessig legalpant tilsvarende grunnbeløpet til folketrygden (1G).

§ 4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske 2

ledninger til og med seksjonens sikringspunkt. Den enkelte sameier/seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer og balkongdører som tilhører egen seksjon.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Erververe av seksjon og leietakere av bruksenhet skal godkjennes av styret, dette gjelder dog ikke beboere/leietakere som allerede bebor bolig på eiendommen ved tidspunkt for vedtakelsen av vedtektene. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Det kan være saklig grunn for å nekte erverv dersom kjøper ikke selv skal bebo bruksenheten.

Utleie av en leilighet skal meldes skriftlig til styret, og det skal meldes navn på samtlige leietakere. Det skal samtidig leveres undertegnet dokumentasjon på at vedtekter og husordensregler er gjennomgått og forstått av leietakerne, og det skal leveres bestillingsskjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt. Seksjonseier plikter å sørge for at dette blir fylt ut. Se eget skjema som skal benyttes, som er ett vedlegg til nærværende vedtekter. Hvis ovennevnte punkter ikke utføres (en eller flere), så har sameiet rett til å kreve et administrasjonsgebyr på kr 1.000,- fra seksjonseier. Dersom forholdet gjentar seg ved nye leietakere, så har sameiet rett til å kreve samme administrasjonsgebyr på nytt. Administrasjonsomkostningene dekker utgifter for merarbeid for styret, bestilling av skilt, trykking av husordensregler og vedtekter, samt tidsbruk og samtaler med leietakere.

Ved brudd på bestemmelser i vedtekter og husordensregler, kan sameiet kreve at leieforholdet opphører. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

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

§ 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre til fem medlemmer og to varamedlemmer, som velges for ett år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. To styremedlemmer i fellesskap, hvorav den ene må være styreleder, forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8 STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt innen utgangen av mai hvert år, kan 2/10- del av sameierne, 2/4 av styremedlemmene eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon, sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- o Konstituering
- o Styrets årsberetning
- o Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- o Styrets forslag til budsjett
- o Andre saker som er nevnt i innkallingen
- o Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11 INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. 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. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre en annen blir valgt som møteleder.

§ 12 SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken av styreleder.

Sameierne er innforstått med at Museums plass AS, hvis deltakelse i sameiet var en forutsetning for å kunne finansiere kjøpet av eiendommen, overtok alle ledige seksjoner for å rehabilitere og selge disse. I den forbindelse ble det inngått avtale mellom de nye eierne av Erling Skakkes gate 54, "Letter

of Commitment", datert 20.06.2017. I denne avtale er det enighet om at "seksjonseiere har rett til å reseksjonere egne seksjoner, herunder omsøke og omgjøre næringsseksjoner til boliger", og at "fordeling av kjellerareal skal skje iht eierbrøk". Tiltak i denne forbindelse som krever sameiets eller styrets godkjenning skal behandles i overensstemmelse med denne forutsetning, og nye seksjonseiere kan ikke motsette seg dette. Dette skal være en tinglyst rett på eiendommen.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

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

§ 17 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

VEDLEGG

BESTILLING AV POSTKASSESKILT OG DØRKLOKKESKILT

Hvilke navn skal stå på postkasseskiltet. Det er plass til 2 linjer med navn.

Hvilket navn skal stå på dørklokkeskiltet. Det er plass til ett navn.

BEKREFTELSE PÅ Utleie fra seksjonseier til styret i Museums plass Boligsameie

Seksjonseiers navn:

Eier av seksjon nr:

Seksjonseiers e-post:

Seksjonseiers telefonnummer:

Seksjonseiers nåværende adresse:

Jeg leier ut min seksjon til leietaker ved navn (alle leietakere skal med):

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

Til sammen bor det _____ antall personer i leiligheten inkludert barn. Leieforholdet starter dato:

Jeg, som seksjonseier, har fremlagt reviderte husordensregler og vedtekter for alle mine leietakere. Vi har sammen lest og gjennomgått alle punktene i sameiets husordensregler og vedtekter. Mine leietakere bekrefter at de forstår betydningen av husordensreglene og vedtektene. Mine leietakere er innforstått med at de må følge gjeldende husordensregler og vedtekter så lenge de bor i sameiet. Denne bekreftelsen underskrives av leietakere og seksjonseiere.

Trondheim, dato:

underskrift leietaker(e)

underskrift seksjonseier

Snr	Samelebrøk fom 2017	Oppdatert samelebrøk fom 2021	Status
Seksjon 1	136	136	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 2	212	212	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 3	178	170	
Seksjon 4	203	198	
Seksjon 5	175	175	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 6	206	206	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 7	168	169	
Seksjon 8	212	208	
Seksjon 9	190	185	
Seksjon 10	190	190	mangler oppdatert oppmåling
Seksjon 11	116	117	
Seksjon 12	105	106	
Totalt	2091	2072	

Museumplass Sameie - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 060 440	1 043 604	1 060 426	1 124 000
Andre driftsinntekter	1	738	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 061 178	1 043 604	1 060 426	1 124 000
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-40 287	-38 508	-39 895	-41 800
Eksterne honorar	2	-3 250	0	-10 000	-10 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-17 018	-141 234	-20 000	-20 000
Vaktmestertjenester		-56 711	0	-15 000	-15 000
Renholdstjenester		-83 849	0	-45 000	-91 900
Løpende vedlikehold	4	-102 230	-94 406	-72 100	-90 000
Periodisk vedlikehold	5	-102 213	-240 306	-72 100	-72 100
Elektroniske fellesavtaler		-54 667	-49 205	-51 700	-58 000
Forsikring		-152 425	-136 981	-150 700	-166 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-21 776	-18 402	-19 200	-21 200
Energi, felles		-38 505	-27 143	-31 800	-31 800
Andre driftsutgifter	6	-6 569	-22 659	-6 200	-7 200
Sum driftskostnader		-679 498	-768 845	-533 695	-625 200
DRIFTSRESULTAT		381 680	274 759	526 731	498 800
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		17 959	16 818	2 400	17 400
Finanskostnader		-43 775	-49 924	-38 994	-15 411
Netto finansposter		-25 816	-33 106	-36 594	1 989
Resultat før skattekostnad		355 864	241 653	490 137	500 789
Ordinært resultat etter skatt		355 864	241 653	490 137	500 789
ÅRSRESULTAT	7, 10	355 864	241 653	490 137	500 789
Disponering av totalresultat:		355 864	241 653	490 137	500 789
Reduksjon av udekket tap		355 864	241 653	0	0

Museumplass Sameie - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	29 428	0
Periodiserte kostnader	8	73 341	67 831
Mellomregning Klare Finans	8	0	7 250
Opptjente renter	8	2 652	2 103
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	92 967	73 211
Sum omløpsmidler		198 388	150 395
SUM EIENDELER		198 388	150 395

Museumplass Sameie - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-400 248	-756 111
Sum egenkapital		-400 248	-756 111
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	11	384 110	816 198
Sum langsiktig gjeld		384 110	816 198
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 318	77 693
Mellomregning BBL finans		19 001	0
Forskudd kunder		17 677	7 250
Påløpte kostnader		6 530	5 366
Sum kortsiktig gjeld		214 525	90 308
Sum gjeld		598 636	906 506
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 388	150 395

Sted: _____, dato: _____

Trond Fredrik Mellingsæter Leder	Geir Bråthen Styremedlem	Ninni Roll Heirung Styremedlem
-------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------

Museumplass Sameie - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Viderefakturering	738	0
Sum andre inntekter	738	0

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Teknisk rådgivning	3 250	0
Sum eksterne honorarer	3 250	0

Teknisk rådgivning gjelder befarng fra Rambøll.

Museumplass Sameie - Noter 2023

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vaktmestertjenester	0	34 944
Avtale om vintervedlikehold	0	11 358
Avtale om renholdstjenester	0	75 373
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	17 018	19 560
Sum drifts- og serviceavtaler	17 018	141 234

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vintervedlikehold) og renhold ført på egne kontoer.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	55 825	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	35 541	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 559	0
Reparasjon og vedlikehold annet	306	0
Sum vedlikehold	102 230	94 406

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

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	102 213	240 306
Sum periodisk vedlikehold	102 213	240 306

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 843	13 717
Gaver	599	0
Generalforsamling/årsmøte	0	3 500
Bankgebyrer	647	719
Andre gebyrer	480	4 134
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	591
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	6 569	22 659

Museumplass Sameie - Noter 2023

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	60 087	233 872
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	355 864	241 653
Avdrag lån	-432 088	-415 439
Årets endring i disponible midler	-76 224	-173 786
Disponible midler i periodens slutt	-16 138	60 087
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-16 138	60 087

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Felleskostnadene er økt med 6 % fra 01.01, og det er i tillegg budsjettert med en positiv endring av disponible midler i det kommende året, som i sum gir positive disponible midler.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	92 967	73 211
Sum bankinnskudd	92 967	73 211

Note 10 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-756 111	-997 765
Annen egenkapital 01.01	-756 111	-997 765
Årets resultat	355 864	241 653
Annen egenkapital 31.12	-400 248	-756 111
SUM EGENKAPITAL 31.12	-400 248	-756 111

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Museumplass Sameie - Noter 2023

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16364777233
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.79 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	28.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	816 198
Avdrag i perioden:	432 088
Lånesaldo 31.12:	384 110

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364777233	1	39 301	39 301
	1	38 559	38 559
	1	38 189	38 189
	1	36 706	36 706
	1	35 222	35 222
	1	34 296	34 296
	1	32 442	32 442
	1	31 515	31 515
	1	31 329	31 329
	1	25 212	25 212
	1	21 690	21 690
	1	19 650	19 650

Resultat og balanse med noter for Museumplass Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Museumplass Sameie		
Styreleder	Trond Fredrik Mellingsæter (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Ninni Roll Heirung (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Geir Bråthen (sign.)	08.02.2024



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Erling Skakkes gate 54, 7012 Trondheim. Gnr. 403, bnr. 167, snr. 13 i Museums plass sameie, oppdragsnr.: 79230460
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94 00 59 99, e-post: Km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer 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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Kristoffer Menne

Avd. leder nybygg / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
94 00 59 99
Km@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv trondheim sentrum

Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, Trondheim@proaktiv.no