

PROAKTIV

Elegant bygårdsleilighet
med raus takhøyde og
klassiske detaljer

Etterspurt beliggenhet i
Midtbyen

FJORDGATA 9C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@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

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fjordgata 9C, 7010 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 401, bnr. 356, snr. 6 i
Sameiet Fjordgata 9

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 101.240,-

Totalpris: 3.591.240,-

Kommunale avgifter: 11.781,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1839

Rom/soverom: 2/1

BRA: 61 m²

BRA-i: 60 m²

Etasje: 3. etg

BRA-e: 1 m²

Garasje/Parkering: Sameiet disponerer to
parkeringsplasser i byggets bakgård. Ellers
er det gate- og soneparkering i området
etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: Felles tomt for sameiet på 412.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.392,-

Felleskostnader inkl.: Bygningsforsikring,
forretningsførerhonorar, renhold,
vedlikehold m.m.

Energimerke: Energikarakter: F

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	40	50	72
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Vedtekter
95	97		
Budskjema	Kontorets side		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Velkommen til Fjordgata 9C - En særegen og sjarmerende leilighet i ærverdig bygård fra 1839. Leiligheter ligger i byggets 3. etasje, vendt inn mot rolig bakgård. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med kjøkken og bad fra 2011.

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet midt i sentrumskjernen. Her har man umiddelbar nærhet til alle servicefasiliteter man trenger i hverdagen. Gangavstand til BI, NTNU og St. Olavs.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Stort, flislagt bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin
- Soverom på hele 17,5 kvm med romslig skyvedørgarderobe
- Lys og romslig stue med svært god

takhøyde på hele 3,30m
- Gode lagringsmuligheter med kneloft over bad og kjøkken, samt bod i kjeller
- Gjennomgående for leiligheten er 1-stavs gulv, tidløse fargevalg og klassiske detaljer

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



MIDTBYEN

Kommune: TRONDHEIM / Område: MIDTBYEN

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

Setter du pris på et liv med forskjellige impulser vil du trives i Midtbyen. Her får du et rikt utvalg av ulike service- og kulturtilbud, i form av kjøpesentre, kinoer, teater, gallerier, restauranter og uteliv.

Tur og rekreasjon
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort gangavstand til Marinen, et populært grøntområde langs Nidelva. Her finner du store grøntarealer, perfekt for rolige spaserturer, solrike dager og sosiale sammenkomster. Alternativt kan man legge søndagsturen langs Ladestien hvor flere av byens fineste badeplasser, parkområder og ballplasser, samt serveringsstedene Ladekaia, Sponhuset og Flipper. Stien har sin sjarm året rundt og passer meget godt til flere formål, enten man ønsker å ta en søndagstur i behagelig tempo eller legge ut på en lengre løpetur.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Søndre gate Regionbuss Linje FB73	2 min 🚶 0.2 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 🚶 0.4 km
🚊 St. Olavs gate Linje 9	11 min 🚶 0.9 km
✈️ Trondheim Værnes	28 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Fjordgata Søndagsåpent	2 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Olav Tryggvasonsgate	3 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏠 Byhaven	5 min 🚶
🏠 Vitusapotek Løven - Trondheim	5 min 🚶

SPORT

⚽ Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	14 min 🚶 1.1 km
⚽ Leutenhaven streetbasketbane Ballspill	14 min 🚶 1.1 km
🏊 Trondheim Helse og Figursalong	1 min 🚶
🏊 TrenHer Fjordgata	1 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Bakklandet P-hus	6 min 🚶
🚗 Kople Scandic Solsiden	9 min 🚶



Treningstilbud
Det er en rekke sentre å velge mellom som tilbyr et innendørs treningstilbud. 3T, TrenHer, Fresh Fitness og Impulse er noen av tilbyderne i nær omkrets. Dersom man trives mer å være aktiv utendørs er det gangbru fra Kalvskinnet 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.

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

Bebbyggelse

Området består hovedsakelig av eldre bygårder og noen få høyhus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på flere store arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. I nær omkrets finner man blant annet 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.



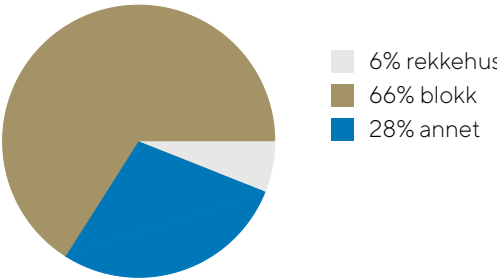
Skolekrets

Ilva barneskole og Rosenborg ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Fra leiligheten tar det kun et par minutter å gå til Olav Tryggvassons gate. Holdeplassen ligger langs en viktig hovedgate i sentrum og betjenes av mange bussruter, blant annet rute 1, 12, 10, 25, 22 og 2. Innen få minutter gange når man Trondheim Sentralstasjon som er et sentralt knutepunkt for kollektivtransporten i byen. Mange rutebusser og bybusser stopper der, og stasjonen betjenes også av lokaltog og regiontog til andre deler av landet.

BOLIGMASSE



Livet i Fjordgata 9C

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Nærhet til alt samtidig
som leiligheten er i et
rolig område med lite
bråk."

Selger: Stine

Når kjøpte du leiligheten?
Jeg kjøpte i april 2024 og overtok den i juni 2024.

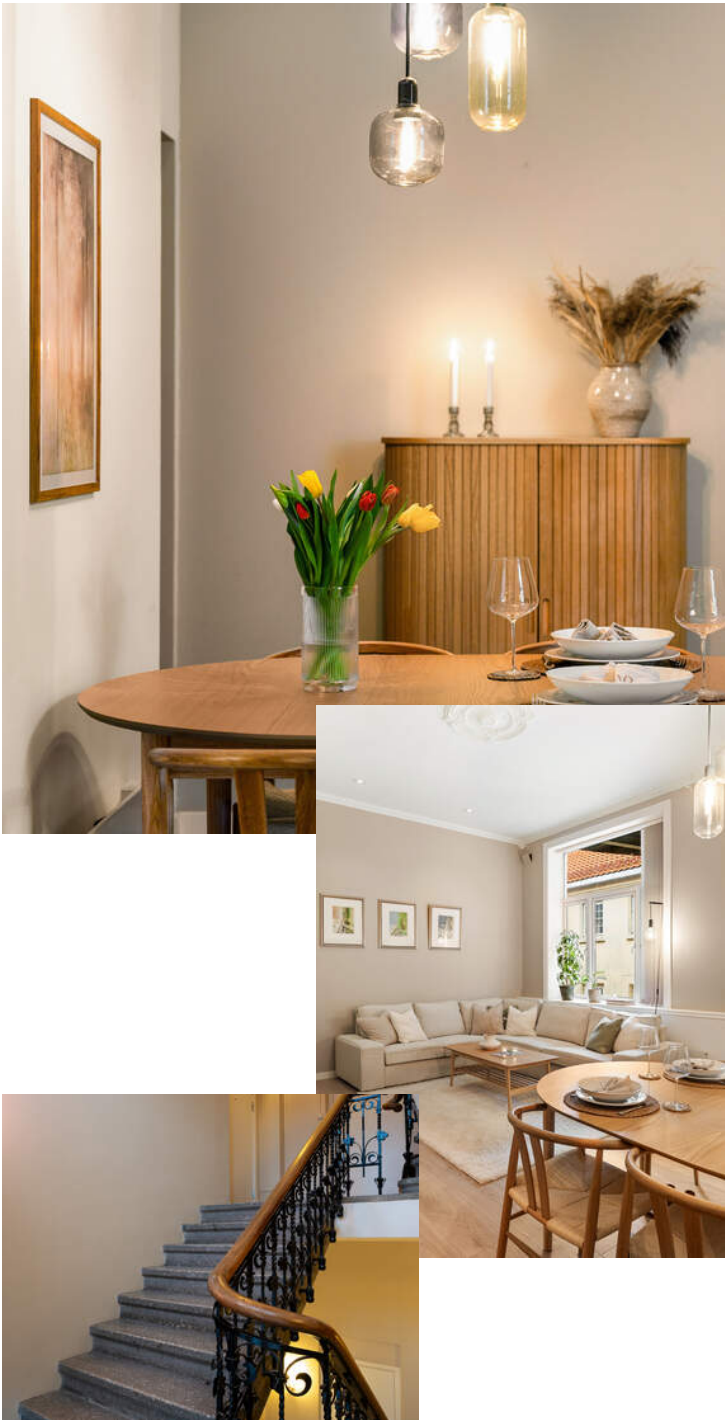
Hva var avgjørende for valget ditt?
Sentral lokasjon, takhøyden og en leilighet med mye sjarm.

Hvorfor skal du selge?
Jeg har flyttet til Oslo.

Har det blitt gjort noe med leiligheten etter at du kjøpte den?
Stuen er malt og det er montert rosett. Planke/rekkverk på soverom er kappet og malt.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten?
Den gode takhøyden og all oppbevaringsplassen.

Hvordan er naboene?
Sjeldent møtt de, men hyggelige og enkle å ha med å gjøre.



Hva har du likt best med området?
Nærhet til alt samtidig som leiligheten er i et rolig område med lite bråk. Kort vei over til Brattøra for solnedganger og fin joggerunde via Brattøra og langs Nidelva. Like ved togstasjon, flere busstopp og matbutikker. Veldig kort vei til Solsiden. Tvers over gata fra bygget finner man den populære is-sjappa Gola.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
God temperatur året rundt. Murveggene holder temperaturen nede om sommeren. Brattørparken og Krigsseilerplassen like utenfor hvor det er benker og det plantes blomster på våren.

Til slutt - beskriv leiligheten med tre ord!
Romslig, sentral og elegant

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL FJORDGATA 9C

Vi starter utendørs – leiligheten ligger i en ærverdig
byggård fra 1839.

Parkering

Sameiet disponerer to parkeringsplasser i byggets bakgård. Det kan etter særskilt avtale i spesielle tilfeller benyttes en tredje parkeringsplass utenfor en søppelbod. Dette forutsetter avtale med styreleder samt at det legges synlig lapp i bilen med telefonnummer. Ellers er det gate- og soneparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Det kan være mulig å leie parkeringsplass i en av områdets nærliggende p-hus.

Mer info: <https://trondheimparkering.no/vare-priser/>

Tomtestørrelse

412 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig murfasade. Saltak antatt tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1

TG1: 4

TG2: 3

TG3: 0

Bygningsdeler med TG2

Baderomsoverflater: Det måles tilnærmet flatt fall fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk under baderomsinnredning, noe som ikke tilfredsstillende minimumskravet om en høydeforskjell er 25 mm.

Membran, tettesjikt og sluk: Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Toalettet mangler drengsøpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengsøpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Etasjeskiller: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.



SVÆRT SENTRAL BELIGGENHET

Beliggenheten er skreddersydd for deg som setter pris på et liv med forskjellige impulser og alt du kan tenke deg av service-tilbud, offentlig kommunikasjon og fritidsmuligheter rett utenfor egen inngangsdør.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Fjordgata 9C ligger godt plassert i bybildet i en sjarmerende bygård fra 1839. Beliggenheten er skreddersydd for deg som setter pris på et liv med forskjellige impulser og alt du kan tenke deg av servicetilbud, offentlig kommunikasjon og fritidsmuligheter rett utenfor egen inngangsdør.

Leiligheten har en fordelaktig beliggenhet i 3. etasje, skjermet fra gate og vendt mot en rolig bakgård.

Innenfor døra blir man møtt av en luftig entré med plass til vegghengt klesoppbevaring og skoskap. Entréen har også et praktisk kryploft med gode lagringsmuligheter. For ytterligere oppbevaring disponerer seksjonen en bod på 1 kvm i byggets kjeller.

Gjennomgående for leiligheten er 1-stavs gulv, tidløse fargevalg og klassiske detaljer. Stuen imponerer med en beundringsverdig takhøyde, downlights i himling og store vindu. Du får plass til både spisebord og sofagruppe, uten at det går på bekostning av luft og romfølelse. Kjøkkenet har en separat beliggenhet innerst i allrommet. Utformingen av kjøkkenet oppleves gjennomtenkt og praktisk med tydelige arbeidssoner og rikelig med lagringsplass. Det er medfølgende hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.

Soverommet er av sjeldent god størrelse, oppmålt til hele 17,5 kvm. Rommet er innredet med en praktisk garderobeløsning, med skyvedører og skuffer som gjør det lett å holde orden og utnytte plassen maksimalt. Under skyvedørsgarderoben er det også integrerte skap / lagringsrom som gir ekstra

oppbevaringsplass.

Det 5,6 kvm store badet har flislagte overflater med behagelig gulvvarme. Øvrig innredning består av dusjnise, toalett, opplegg for vaskemaskin og en pen baderomsinnredning med dobbel servant.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 1 kvm
Total BRA: 1 kvm

3. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

- Elektrisk via varmekabler/panelovner

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 9 078 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



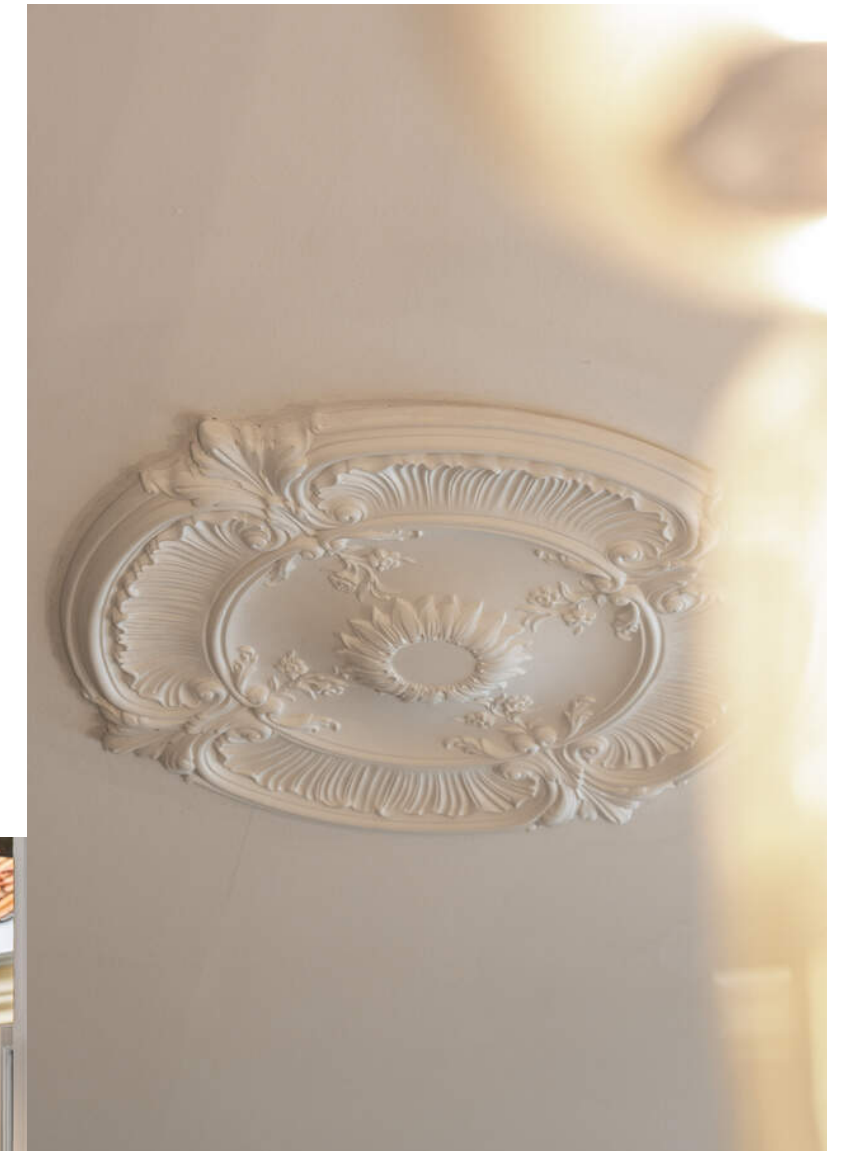






KLASSISK, ELEGANT OG LYS

Her bor du tilbaketrukket i 3. etasje, med det du forventer av en klassisk bygårdsleilighet: god takhøyde (3,3 m), stukkatur og dype vinduskarmer.





PRAKTISK KJØKKEN

Innenfor stuen finner du et stilrent kjøkken,
godt utnyttet med over- og underskap.



SOVEROM PÅ 17,5 KVM

Rommet er pent oppmalt i nøytrale og tidløse farger, som gir en rolig og behagelig atmosfære. Rommet er innredet med en praktisk skyvedørsgarderobe. I tillegg er det skuffer og lagringsrom under skyvedørsgarderoben.



FLISLAGT BAD

Pen og romslig innredning med dobbel servant og store skuffer som gir rikelig med oppbevaringsplass.



PLANTEGNING



Fjordgata 9C



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Trio Eiendomsservice AS

Om sameiet

Sameiet består av 8 seksjoner.

Leiligheten eier også seksjon 5 i Sameiet Brattørveita 10 (Org nr. 895 256 722)
Sameiebrøk: 20/1159

Felleskostnader pr. mnd

2.392,-

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, renhold, vedlikehold m.m.

I tillegg betaler seksjonen kr 432 i kvartalet til Sameiet Brattørveita 10.

Fibernet fra GlobalConnect vil bli installert i regi av sameiet innen juni. Internett vil etter installasjon være inkludert i felleskostnadene, som vil øke med kr 379 per måned.

Andel fellesformue

75.452,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2024

- Årsresultat kr 271 454,-

- Disponible midler kr 887 875,-

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved leieforhold står utleier fritt til å nekte dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 91137323

Sikringsordning

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Formuesverdi primær

846.069,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.384.277,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

11.781,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne leiligheten vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm og innboforsikring. Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

- Strømutgifter kr 8 132,- (inkl. nettleie, Fjordkraft/Agva)

- Innboforsikring kr 940,- (Storebrand)

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

Moderniseringer og påkostninger

2020: Byttet servantbatterier og dusjlist

2023: Utbedring av avløp og ventilasjon

2024: Malt leilighet

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Bygget er registrert som "tatt i bruk" 1. januar 1839 i kommunens matrikkelregister.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.01.1998 for bruksendring fra kontor til hybler. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: Rømningsvei fra soverom må monteres før leiligheten tas i bruk.

Det ble imidlertid ikke gjennomført en reseksjonering i etterkant av bruksendringen, og kjøper gjøres i den

Kjerneinformasjon

forbindelse oppmerksom på at seksjonens formål fortsatt står anført som næring i matrikkel og seksjonering/grunnbok. Forholdet har ingen praktisk betydning mht. bruken av leiligheten. Reseksjonering er et privatrettslig forhold innad i sameiet, men for god ordens skyld bør kjøper vurdere å ta initiativ til reseksjonering, hvor seksjonens formål endres fra næring til bolig. Kjøper må selv forestå en ev. reseksjonering, herunder bære ev. kostnader knyttet til dette. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom byggverket er omsøkt, godkjent og det foreligger en midlertidig brukstillatelse, vil det ikke være ulovlig å bruke byggverket selv om ferdigattest mangler.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik:
- Toalett er innlemmet i badets areal
- Skillevegg mellom stue og kjøkken er fjernet
- Det er etablert kryploft / lagringshems over bad og kjøkken

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

04.06.1985 - Dokumentnr: 12587

Bestemmelse om adkomstrett. Det fremkommer av dokumentet at eier av bnr/bnr 401/356 gir eier av gnr/bnr 401/165 rett til adkomst gjennom port.

11.01.2002 - Dokumentnr: 564

Urådighet: denne seksjonen må overdras sammen med 401/355 seksjon 5 i Brattørveita 10.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 1, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø, framtidige sentrumsformål og båndlegging etter lov om kulturminner. Gjeldende regulering for eiendommen er r0118 "Midtbyplanen" datert 28. august 1981. Reguleringsformålet er bolig/forretning/kontor.

Eiendommen ligger innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Det er igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen med planid r20180048 "Olav Tryggvasons gate". Planen har til hensikt å oppgradere Olav Tryggvasons gate i tråd med Bymiljøavtalen med målsetting om blant annet å forbedre gatas tilgjengelighet, fremkommelighet og attraktivitet for gående, syklende og kollektivreisende.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med planid r20180001 "Nordøstre kvadrant i Midtbyen". Hensikten er å bevare og foredle den unike historiske bebyggelsen, trehusmiljøet, gatestrukturen og de særpregede kulturmiljøene.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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.dsa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Bygget har antikvarisk verdi klasse B (Høy). Klasse B er bygninger og anlegg som har høy antikvarisk verdi, kulturhistorisk og/eller arkitektonisk. De kan være sjeldne i regional sammenheng. De kan ha høy arkitektonisk verdi, med mye dekor og detaljer i eksteriør. Noen bygninger er i klasse B fordi de er spesielt godt bevart med mange eldre

bygningsdeler i behold. Ved istandsetting/vedlikehold legges det stor vekt på bevaring av aldersverdier og fasadedetaljer. Tilpasninger og mindre endringer for å sikre fortsatt bruk vil kunne være akseptable så lenge de ikke svekker den antikvariske verdien.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
101 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 591 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

Kjerneinformasjon

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Stine Bjørseth Stålen

Tilbud på lånefinansiering

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr 45 000,00
Sum fastpris og andre inntekter 95 040,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Fjordgata 9C, 7010 TRONDHEIM

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fjordgata 9C

Fjordgata 9C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

September 2024- September 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Stålen, Stine Bjørseth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tidligere eier opplyste om forsikringssak des24-mars24 ifm. lekkasje tilknyttet varmtvannsbereder (VVB) i egen seksjon. Se utførte tiltak for håndtering av skaden (våtrom, elektrisk og annet ifm. bad/loft/VVB/avløp).
- Utført omfattende arbeid på våtrom/loft/rørsystemer i 2024 - herunder behandling mot sopp i tilgjengelig konstruksjon på tak bad/gulv loft.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nye servantbatterier og dusjlist

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Demontert gamle servantbatterier. Montert 2stk nye servantbatterier bad og montert list i dusj.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Badebutikken

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt dusjsett

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert nytt dusjsett.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

K. Lund

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt tak, VVB og soppbehandling

2.3.2 Årstall

2024

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

Side 2



2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

- Nytt tak på bad. Remontering av taklistverk, ny gipshimling, isolasjon og gulvplater over isolasjon. - Ny varmtvannsbereder (VVB) med lekkasjestopper. - Soppbehandling av relevante områder etter riving av baderomstak. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Polygon AS, Aqua Rørservice AS

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Sparkling og maling himling bad

2.4.2

Årstall

2024

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sparklet himling bad. Malt himling bad. Malt taklistverk bad.

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergsmyrs Malerservice AS

2.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.5.1

Navn på arbeid

Maling bad

2.5.2

Årstall

2024

2.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Malt dørblad, dørkarm og list på bad. Laget tilluftspalte på dørblad bad.

2.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

BK bygg

2.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller



5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fra tidligere eier opplyst om påvist fukt i næringslokalet i kjeller. Firmaet Bare flyt AS (velværetjenester som badstue, varme bad el.) har sin drift i deler av kjeller. Den delen fikk rundt 2020 påvist forhøyede fuktnivåer. Håndtert via sameiet.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Fukt i næringslokale

8.1.2

Årstall

2020

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2020-2021: Sameiet har håndtert fukt i næringslokalet i kjeller, samt utført forebyggende tiltak i trappehuset. Blitt utført vedlikehold, og gjort tiltak mot fukt i oppgang/sameiet. 1. Utbedring av fukt i lokalene til Bare Flyt AS. Faglært arbeid utført av leverandør hentet inn fra sameiet. Arbeidet ble ferdigstilt i 2019. 2. Befaring og fuktmåling i bygget. Målt fukt i kjeller (Bare Flyt, næringslokale i kjeller). Vedlikehold utført i regi av aktuelle seksjonseieren. Faglært arbeid utført av Dahle Blikk. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Dahle Blikk

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fra tidligere eier opplyst om avvik ved internkontroll i 2020. Utført og utbedret de aktuelle punkter.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Utbedring avvik internkontroll 2020

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sov: Nye stikk + dimmebryter. Ny kabling mellom stikk. Stue: Nye downlights. Kjøkken: Ny led-belysning, monterte bryter for ny belysning, flyttet stikk.



10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Aalmo Elektriker AS,

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Utbedring avvik internkontroll 2020

10.2.2

Årstall
2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
De- og remontert el-punkt (er)/komponenter tilknyttet tak bad ifm. nytt tak. Installert dimmebryter for takbelysning bad. Befaring sikringsskap.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Berg & Wigum AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Tidligere eier opplyste om forsikringssak des24-mars24 ifm. lekkasje tilknyttet varmtvannsbereder (VVB) i egen seksjon. Se utførte tiltak for håndtering av skaden (våtrom, elektrisk og annet ifm. bad/loft/VVB/avlop).
- Utført omfattende arbeid på våtrom/loft/rørsystemer i 2024 - herunder behandling mot sopp i tilgjengelig konstruksjon.på tak bad/gulv loft.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Ventil VVB

13.1.2

Årstall
2023

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet ventil tilknyttet VVB.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Granbo VVS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid



Ny VVB og lekkasjestopper

13.2.2

Årstall
2024

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet VVB, ny VVB fra 2024. Installert lekkasjestopper på VVB. Befaring avlop og rørsystemer i seksjonen.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Aqua Rorservice AS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

13.3.1

Navn på arbeid
Vakuumentil avlop

13.3.2

Årstall
2024

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Utbedret sekundærlufting til avlopet ved å skifte ut vakuumventil, arbeid utført av tidligere eier.

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Skiftet kullfilter kjøkkenventilator

16.1.2

Årstall
2020

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Tidligere eier opplyste om skiftet av kullfilter på kjøkkenventilator

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Håndtverker hyret inn av utleiemegler

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fra tidligere eier opplyst om soppbehandling av relevante områder etter riving av badestak ifm. lekkasje VVB.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fra tidligere eier opplyst om påvist fukt i næringslokale i kjeller.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Fibernet med GlobalConnect installeres i regi av sameiet innen juni, internett vil dermed bli inkludert i felleskostnader. Pris for internett oppgitt som 379 kr/mnd.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen består av 2 seksjoner som vil si den tilhører 2 ulike sameier, Brattørveita 10 (soverom) og Fjordgata 9C (resterende). Påvirker ikke eier annet enn at man betaler inn felleskostnader til begge semeier.

Felleskostnad per dags dato:
- Brattørveita 10 betales kvartalsvis. 432 kr.
- Fjordgata 9C betales månedlig. 2392 kr.

Tidligere eier opplyste om at strømmen kan gå om man bruker vaskemaskin og oppvaskmaskin samtidig. Sikringen har ikke gått noen gang imens jeg selv har bodd der, men jeg har kanskje ikke brukt disse så mye samtidig heller.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 78974523

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stine Bjørseth Stålen	2026-03-17

Identification

 Stine Bjørseth Stålen

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Stine Bjørseth Stålen	17/03-2026 08:28:21	BankID OIDC High



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse
**Fjordgata 9 C
7010 TRONDHEIM
5001/401/6/356/0/0**

Rapportdato
13.03.2026

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

Befaring utført den 08.03.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten 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.

Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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 bygningsakkyndige 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 taktekkning 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 retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksom på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

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 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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 befaringsdato.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

Om boligen

Adresse: Fjordgata 9 C , 7010, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/401/6/356/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1839

Tomt: 412.70 m²

Hjemmelshaver(e): Stine Bjørseth Stålen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig murfasade. Saltak antatt tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/sviikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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. Veggarealetmellom 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.

3. Etasje			
BRA-i 60 m²	BRA-e 1 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, stue, kjøkken, bad og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller etasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 61 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

i

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.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Det måles tilnærmet flatt fall fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk under baderomsinnredningen, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Toalettet mangler dreksåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt dreksåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Etasjeskiller: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

11.03.2026

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen datert 23.10.1997. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- Toalettrommet er innlemmet i badets areal.
- Skillevegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest for bruksendring datert 30.11.2005

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

Nei

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

3

Vinduer / dører

TG 1

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

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Entrèdør med lyd og brannklassifisering.
Innvendige lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 2003

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

10/18

58 FJORDGATA 9C

PROAKTIV.NO 59

4

Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

I følge tidligere salgsannonse opplyses om nytt bad i 2011.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk under baderomsinnredningen. Det registreres tilnærmet flatt fall. Det måles 25mm fall fra dusjsone mot sluk under baderomsinnredningen. Dusjsonen er hevet med ca. 25mm og har lokalt fall på 10mm mot sluk i dusjsone.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

Det måles tilnærmet flatt fall fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk under baderomsinnredningen, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

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

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen, samt et metallsluk under baderomsinnredningen.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

11/18

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i slukene.

Bilde





Sluk i dusjsone.

Sluk under baderomsinnredningen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Toalettet mangler dreinsåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt dreinsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralavtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

12/18

60 FJORDGATA 9C

PROAKTIV.NO 61

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærustyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det bemerkes at det ikke er etablert tiluftsmulighet fra tilstøtende rom, tiltak anbefales.

Levetid:

- ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⓘ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⓘ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⓘ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Ja

Kommentar:
Det er utført inspeksjon av innvendig konstruksjon via tidligere utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon, der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser. Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:
Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

5

Etasjeskiller

TG 2



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

- ⓘ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

6

Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, 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:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

7

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 kondensisasjon 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?

Nei

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:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp. Lekkasjevakt er etablert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.
Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0

8

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:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang via ytterdør i bakgården.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ja

Kommentar:
Leietaker informerer om at sikring for bad og kjøkken tidvis løses ut ved bruk av oppvaskmaskin og vaskemaskin samtidig.

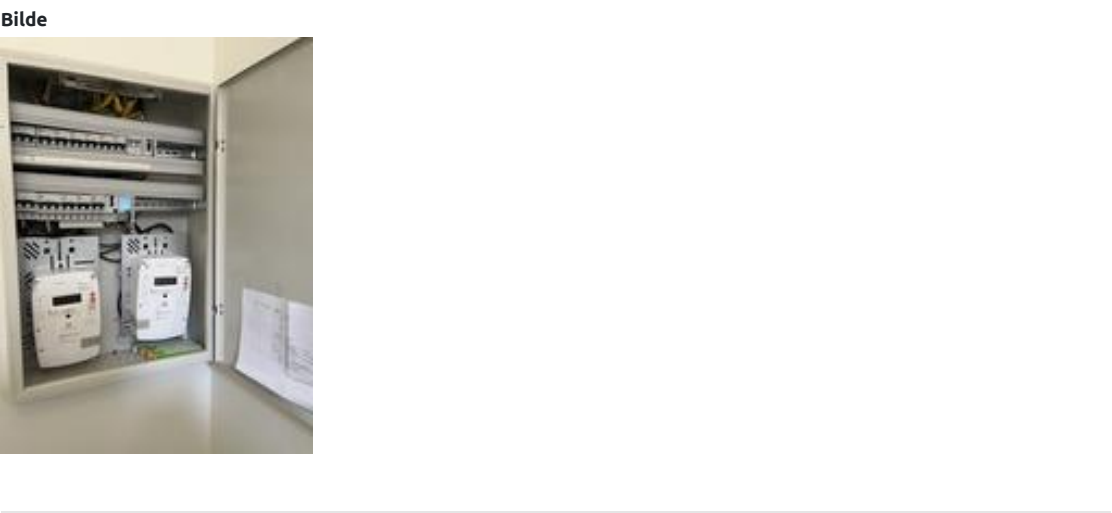
Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2023 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0



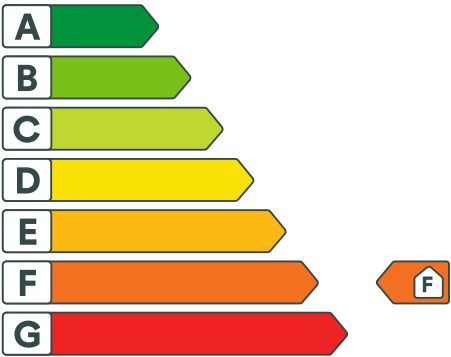
FJORDGATA 9 C - 5001/401/6/356/0/0



Energiattest



Adresse Fjordgata 9C, 7010 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 16.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270931
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182133434
Gårdsnummer 401	Bruksnummer 356
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0302



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1839	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 252,29 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 269,90 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 194 kWh
--	---



Fjordgata 9C, 7010 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

HUSORDENSREGLER I SAMEIET FJORDGT. 9 (MED VIRKNING FRA 25.02.2020)

RO OG ORDEN

- a. Det skal være ro og orden i og utenfor boligen/næringen mellom klokken 23.00 og 07.00. Ellers i døgnet skal man ta hensyn til sine naboer.
- b. Dørene til trappehusene og til kjeller i bakgården skal alltid være låst.
- c. Port mot bakgården skal alltid være låst mellom klokka 20.00 og 07.00.
- d. Vedlikehold og reparasjoner som medfører vesentlig støy og som er av sjenanse for øvrige beboere så langt det lar seg gjøre bør gjennomføres på ukedager og ikke i helgene. Styret og beboerne skal som hovedregel alltid varsles minst et døgn i forkant om tiltak som innebærer langvarige vedlikeholdsarbeid og støy eller tiltak som må gjennomføres i forbindelse med en helg.

LEILIGHETENE/NÆRING

- a. Som sameier/leietaker er du/dere forpliktet til å rengjøre og vedlikeholde din bolig. Du/dere er også pliktig til å melde i fra umiddelbart om det oppstår skade eller du finner skadedyr i boligen/næringen.
- b. Det skal kun kastes toalett-papir i toalettet. Du/dere er selv ansvarlig/e for å holde avløp åpne og foreta oppstaking om toalettet er tett.
- c. For å forhindre fukt og soppskader, må du/dere alltid holde lufterventiler åpne og jevnlig lufte i leiligheten. Dette gjelder hele året.
- d. Sameierne har ansvar for at ventilasjon og kjøkkenvifter er velfungerende slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Når du/dere lager mat, må kjøkkenviften alltid stå på.
- e. Du/dere må selv sørge for innkjøp/vedlikehold av private brannslukkere/brannvarslere utover det som til enhver tid inngår i sameiets felleseie og service.

FELLESOMRÅDER

- a. Private eiendeler skal oppbevares i egen leilighet eller i tildelt bod. Eiendeler som plasseres i fellesareal kan fjernes av sameiet uten varsel.
- b. Fellesarealet knyttet til sykkelkjelleren skal bare brukes for parkering av sykler og for forvaring av verktøy og utstyr som tilhører sameiet.
- c. Parkering av kjøretøy i bakgård er ikke tillatt for andre enn de som til enhver tid leier parkeringsplass eller uten tillatelse fra styreleder.
- d. Sykkelparkeringen i bakgården er kun reservert til sameiets beboere. Sykler som ikke tilhører beboerne vil bli fjernet uten varsel.
- e. Alle beboere oppfordres til å følge Trondheim kommunes gjeldende regler for kildesortering av husholdningsavfall. Husholdningsavfall kastes i container i søppelboden. Avispapir, papp, flasker kastes i kommunens container utenfor Fjordgata 1. Større eiendeler må du/dere selv sørge for å få kjørt til avfallsmottak.
- f. Røyking er forbudt i alle deler av sameiets fellesområder.
- g. Vis respekt i forhold til å redusere støy i sameiets fellesområder som kan sjenere øvrige beboere

BRANNALARM OG BRANNFOREBYGGING

- a. Som sameier/leietaker er du/dere forpliktet til å sette deg/dere inn i sameiets regler og prosedyrer i forhold til brannanlegg og brannforebygging. Informasjon finnes innenfor hovedinngangene til 9A-C.
- b. Som sameier/leietaker er du/dere forpliktet til å sette deg/dere inn hvordan brannanlegget fungerer og å alltid følge sameiets brannprosedyrer om alarmsystemet aktiveres.
- c. Sameiere/leietaker som utløser brannalarmen med påfølgende utrykning fra Trondheim Brann og redningstjeneste belastes hele kostnaden for utrykningen.
- d. Det er ikke tillat å oppbevare brannfarlig avfall i fellesarealene.
- e. Ved utleie pålegges sameier å til enhver tid å ha oppdatert og for sameiet lett tilgjengelig kontaktinformasjon over leietakere i tilfelle brann.

DYREHOLD

Ett husdyr som hund og katt er som hovedregel tillatt for sameierne, men ved leieforhold står det utleier fritt å nekte dyrehushold. Om dyret er til ulempe for naboer eller skader boligen, kan styret be deg/dere om å avvikle dyreholdet.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene omfatter både sameiere og leietakere. Brudd på reglene blir å betrakte som mislighold kan medføre erstatningsplikt. Om din nabo bryter husordensreglene eller er til sjenanse, send en skriftlig klage til styret i sameiet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FJORDGTA 9, VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE
07.02. 2019

1.
Sameiet Fjordgt. 9, Trondheim, er et interessentselskap for de som til enhver tid eier en seksjon i eiendommen Fjordgt. 9, gnr. 401, bnr. 356. Sameiets formål er å drifte og ivareta sameiets interesser. Sameiet skal være registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene.

2.
Hver sameier har som sin eiendom en spesiell seksjon, som spesifisert under og på tegninger. Sameierne har eksklusiv bruksrett for sin seksjon. I tillegg har alle sameierne gjensidig felles bruksrett til fellesareal knyttet til adkomst, boder, rømningsvei m.m. (jfr. tegninger hvor fellesarealet er avmerket). Parkeringsplassene i bakgården disponerer sameiet i fellesskap og utleies for gjennom leien å dekke deler av eiendommens felles utgifter.

3.
Samtlige sameiere vedtar ved disse vedtekter å være utad solidarisk ansvarlig overfor tredjemann for sameiets forpliktelser. Innbyrdes er hver sameier ansvarlig for sameiets rettigheter og forpliktelser i henhold til størrelsen på sin seksjons sameiebrøk. Hvis enstemmighet mellom sameierne kan det vedtas en annen fordeling av driftskostnadene enn spesifisert i forrige avsnitt.

4.
Sameiet ledes av et styre som består av minimum 3 sameiere, som velges av sameiermøtet for 2 år av gangen. Styret har ansvaret for daglig tilsyn av eiendommen og skal på eget initiativ påse ivaretatt felles forhold/tiltak til fellesskapets beste og sameiernes trivsel. Styret har ansvaret for at sameiet har knyttet til seg en regnskapsansvarlig som kan forestå den forretningsmessige driften av sameiet, herunder regnskap, i samråd m. styret. Regnskapsansvarlig skal være autorisert som regnskapsfører eller revisor, eller ha en slik tilknyttet seg.

5.
Det skal holdes sameiermøter når dette finnes praktisk ønskelig, dog minst en gang per år innen utgangen av mars. Dette møte kalles årsmøte. Styreleder og regnskapsansvarlig er ansvarlig for korrekt innkallelse og avvikling av årsmøtet.

Årsmøtet innkalles med minst 8 dagers skriftlig varsel til samtlige sameiere, med vedlagt saksliste. Kun saker som står på denne sakslisten kan behandles på årsmøtet. I fall punkt på sakslisten kan medføre vedtektsendringer eller vedtak av stor betydning for sameiet så skal hovedinnholdet og bakgrunns materialet medfølge innkallelsen.

Forøvrig skal følgende saker behandles:

- 1. Behandle årsrapport fra driftselskapet.
- 2. Behandle og eventuelt godkjenne foregående års regnskap og årsresultat.
- 3. Valg av styre og styreleder, når aktuelt.
- 4. Velge revisor, om ønskelig.

Om en sameier krever det, skal revisor velges, og framlagt årsregnskap skal da være revidert av revisor. En sameier kan kreve sameiermøte avholdt, og pålegge styreleder å innkalle til dette, med de samme vilkår som over.

I sameiermøte/årsmøte har hver sameier stemmerett i henhold til sin sameiebrøk. For vedtak som av utenforstående takstmann vurderes å forringe eiendommens verdi fordres enstemmighet.

6.
En sameier kan fritt overdra sin seksjon, dog under den uttrykkelige forutsetning at enhver ny eier må skriftlig bekrefte at han vedtar disse vedtektene. Enhver overdragelse skal straks meldes sameiet, og det

kan forlanges at det stilles betryggende sikkerhet for selgers og kjøpers økonomiske ansvar. Den enkelte seksjonseier har full anledning til fritt å pantsette sin seksjon.

7.
Sameiet kan ikke ligned særskilt.
Det påligger sameiermøtet v/regnskapsansvarlig innen den 25. februar i det påfølgende år å overlate den enkelte sameier et spesifisert årsregnskap og ligningsoppgaver i henhold til dennes sameiebrøk, til bruk ved sameierens selvangivelse og/eller årsregnskap. Forøvrig påligger det den enkelte sameier å føre regnskap for transaksjoner mellom seg og sameiet.

8.
Dersom en sameier ikke innen fastsatt frist betaler sin andel av driftsutgifter o.l., eller på annen måte foretar vesentlige mislighold av vedtektene, kan enhver av de andre sameierne kreve at vedkommende skal selge sin seksjon. I fall salg ikke viser seg mulig skal vedkommende utløses som deltager i sameiet.

Ved utløsning foretas en verdsetting av den utløsendes seksjon ved at justitarius ved Trondheim Byrett oppnevner 2 sakkyndige takstmenn som foretar verdsettingen. Verdsettingsgrunnlaget skal være den til enhver tid gjeldende markedsverdi. Utbetaling til den utløste sameier skjer først etter fradrag for tap eller andre kostnader som er påført sameiet. Hvis det ikke lykkes å omsette seksjonen, vil den utløsende sameier være ansvarlig for den forholdsmessige andel av sameiets forpliktelser, jfr. pkt. 3. Det skal også om nødvendig tas hensyn til dette ved utbetaling. Hvis salgssummen av utløste seksjon ikke dekker sameiets krav, har sameiet regress overfor den utløste sameier.

9.
Eventuell oppløsning av sameiet krever enstemmighet.

10.
Forandring av vedtektene kan foretas på alle punkt med 69 % flertall, med unntak av punkt 4 og 5. Endring av disse krever enstemmighet.

Eventuelle tvister om forståelse eller gjennomføring av vedtektenes bestemmelser avgjøres om nødvendig med voldgift etter rettergangslovens regler. Hver av partene oppnevner en voldgifts mann og justitarius ved Trondheim Byrett oppnevner voldgiftsrettens formann, som bør være dommer. Trondheim vedtas som verne ting.

11.
Nærværende vedtekter følger de enkelte seksjoner, og er bindende for eierens retts etterfølgere.

12.
Hver sameier har en seksjon som eieren har eksklusiv bruksrett til. Hver seksjon er målt i hundre deler av eiendommen som er seksjonens sameiebrøk. Tegninger i offentlige register er bestemmende for seksjonenes omfang.

SEKSJON 1 30/100-dele
Alt ekspedisjonsareal/kontorer i 1. etasje ca 240 m2, med tilleggende kjeller under ca 175 m2 netto. Ekstern adkomst til kjeller og bod/størhus i kjeller tilhører ikke seksjonen. Seksjonen er til Næringsformål.

SEKSJON 2 7/100-dele
Vestre del av 2. etasje mot bakgård, stue, soverom, hvelv, kjøkken, bad, wc, med adkomst fra hovedtrapp. ca 68 m2. Seksjonen er til boligformål.

SEKSJON 3 16/100-dele
Den del av 3.etg. som ikke omfattes av Seksjon 6. ca 210 m2 netto. Adkomst både fra hovedtrapp og baktrapp. Bod på repos i baktrapp mellom 2. og 3. etg. tilhører seksjonen. Seksjonen er til boligformål.

SEKSJON 4 19/100-dele
Hele loftet/4.etg. ca 290 m2 grunnflate, samt bod på repos i baktrapp mellom 3. og 4. etg.. Seksjonen er til boligformål.

SEKSJON 5 5/100-dele
Kjeller under gårdsplass, ca 123 m2 netto, samt kjeller under portrom (innkjørsel), ca 30 m2 netto.
Adkomst fra kjeller i Fjordgt. 7. Seksjonen er til næringsformål.

SEKSJON 6 7/100-dele.
Leilighet i vestre del av 3.etg., mot bakgård m. adkomst fra hovedtrapp. Stue/stort rom med kjøkken/bad/gang/WC/krype loft. Ca 40m2 netto. Seksjonen er til boligformål.

SEKSJON 7 11/100-dele
Østre del av 2. etasje, med adkomst fra baktrapp.. ca 150 m2. Bod/bad på repos i baktrapp mellom 1. og 2. etg. tilhører seksjonen. Seksjonen er til boligformål.

SEKSJON 8 5/100-dele
Vestre del av 2. etasje mot gaten, stue/kjøkken, soverom/bad med adkomst fra hovedtrapp. ca 38 m2.
Seksjonen er til boligformål.
Som fellesareal er trapper, kjellerareal tilknyttet baktrapp på ca 34 m2 netto, samt bakgård og portrom.

13. Hver sameier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin seksjon.
Alle sameierne er ansvarlige for vedlikeholdet av fellesarealet. Hvis intet annet er enstemmig avtalt, så fordeles kostnadene til felles oppussing og vedlikehold i henhold til den sameiebrøk hver seksjon har.

Vinduer og dører som ikke er direkte tilknyttet innvendig fellesareal regnes ikke å komme inn under fellesskapets vedlikeholdsplikt – og det påligger den enkelte seksjonseier å forestå og bekoste forsvarlig vedlikehold av disse. Også vedlikehold av inngangsdører til de enkelte seksjoner påligger det de enkelte seksjonseiere å vedlikeholde. Ven største malerarbeider på fasaden er oppmaling/oppkitting av vinduer/dører utvendig (som en del av fasademalinger) å betrakte som sameiets vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikt av balkong og takterrasse med omkringliggende areal har eier av seksjon 4 i sin helhet, i henhold til separat tinglyst erklæring. Seksjonseier av seksjon 4 har også alle rettigheter knyttet til balkong og takterrasse.

14. Den enkelte sameier har fri rådighet over sin seksjon, men tillates ikke å foreta endringer i bygget som er i strid med forskrifter, medfører verdiminnsking av andre deler av eiendommen eller forhøyer forsikringsansvar m.v.. Bruken av de enkelte seksjoner skal ikke medføre sjenanse for de øvrige seksjoner eller verdiminnsking av disse.

Den enkelte sameier er også ansvarlig overfor sameiet for eventuelle skader som måtte bli påført eiendommen av sameierens ansatte, kunder, leieboere eller andre som måtte være gitt adgang til bygget.

15. Sameierne plikter å etterleve det som til en hver tid er sameiets protokoll knyttet til brannforebygging og felles brannalarmsystem. Sameierne plikter å holde sameiet løpende orientert om de som bor i huset, inklusive nødvendig kontaktinformasjon. Sameiere eller ved utleieferhold leietakere som utløser brannalarm med påfølgende brannutrykning fra Trondheim brann- og redningstjeneste, er økonomisk ansvarlige for de kostnadene dette medfører.

16. Nærværende vedtekter er enstemmig fastsatt av sameiet, og originalen skal inntas i selskapets protokoll og skal være underskrevet av samtlige sameiere.

Trondheim, 07.02.2019

Attestert kopi av dok.nr. 2002/564/107
Attestingstidspunkt 2026-03-12 10:48

Side 1 av 2

19990101

Meglerhuset Nylander AS
PB 358, Sentrum
7403 TRONDHEIM

Skjøte

201205
Fjordgata 9

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festestr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn						
1601 TRONDHEIM		401	356		6	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festetiden ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelsen

1. Bebyggelse ☐ 2. Utbebyggelse ☐

Bruk av grunn

☒ Bolig ☐ Fritids ☐ Forretning/
B eendom F eendom V kontor I industri I Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig

☐ Frittlig ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/
FB enebolig TB bolig RK leide BL leilighet X AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 880.000,-

Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1. Fritt salg ☐ Gave (helt ☐ Eksp- ☐ Tvangs- ☐ Skifte- ☐ 8. Annet
2. eller delvis 3. nasjonal 4. auksjon 6. omdøpt

Kjøsummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kr 880.000,-

4. Overdras fra		Navn	Ideell andel
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)			
251145		Hans Nergård	
110846		Hans Jørgen Gaden Bratt	
040941		Bjørn Engen	

5. Til		Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer)				
020676		Eivind Andre Løkken	☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Denne seksjonen overdras sammen med gnr. 401, bnr. 355, seksjon 5 i Brattørveita 10.

Doknr. 564 Tinglyst 11.01.2002 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2002/564/107
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 10:48

Side 2 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erhververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato **Trondheim** **14/12-01**

Kjøpers/erhververs underskrift *Elvind Andre Løkken* [Gjentas med maskin eller blokkbokstaver] **Elvind Andre Løkken**

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

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

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato **Trondheim**

Utsteders underskrift *Hans Nergård* [Gjentas med maskin eller blokkbokstaver] **Sameiet Engen, Nergård og Bratt
Hans Nergård**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato [Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

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

1. Vitneunderskrift *Anne K. Kleven* [Gjentas med maskin eller blokkbokstaver] **Anne K. Kleven
St. aut. eiendomsmegler MNEF, Faglig leder**

Adresse

2. Vitneunderskrift *Stein Hestad* [Gjentas med maskin eller blokkbokstaver] **Stein Hestad**

Adresse

Bortfesteres underskrift [Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 40/ Bnr. 356
Seksjon nr.: 3-6
Felles



Plan 3. etg.

side 1





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET



G O O K N
401/356 Byggesak Fer

Sameiet Engen/Nergård/Bratt
c/o Bratt & Co AS Postboks 220
7001 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/20738/1997
oppgis ved alle henvendelser

Dato
28.01.1998

BYGGESTED: FJORDGATA 9 G.nr.: 401/356

BYGGHERRE: Sameiet Engen/Nergård/Bratt

ARBEIDETS ART: BRUKSENDRING

BYGGETS ART: KONTOR/HYBLER

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 27.01.98

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

*Remisssskiltet fra sverran må monteres
for leilighet i bruk.*

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Ragnar Tessem
Ragnar Tessem

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

Organisasjonsnummer: 942 110 464

012124/98



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET



G O O K K
401/356 Byggesak Ved

Sameiet Engen/Nergård/Bratt
c/o Bratt & Co AS Postboks 220
7001 TRONDHEIM

DELEGASJONSSAK
NR: DBK 1911/97

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/20738/1997
oppgis ved alle henvendelser

Dato
19.11.97

FJORDGATA 9, BYGGESØKNAD FOR BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL HYBLER

Byggested: FJORDGATA 9 G.nr.: 401/356
Byggherre: Sameiet Engen/Nergård/Bratt
Anmelder: Sameiet Engen/Nergård/Bratt

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 10.10.97. Supplerende materiale ble mottatt 13.10.97.

Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret samme datoer ligger til grunn for behandlingen.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Planene er ikke i strid med gjeldende regulering. Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning kontor/ boliger.

Vurdering
I 2.etg. er det vist tre hybler med rundt ett fellesrom/kjøkken/gang. 1 stk WC er vist i korridor og bad/vaskerom er vist i tilknytning til trappeavsats i trapperom. Inngang til hyblene er felles med inngang til kontorene.
I 3.etg. er det vist en leilighet. Også denne har felles trappeoppgang med kontorene. Det er litt uklart hvordan adgangen til de øvrige kontorlokalene er løst i 3.etg. Det må sendes inn en plan som redegjør for dette og samtidig tar med seg sekundærtrapp.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Tiltaket tillates gjennomført som omsøkt.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

Organisasjonsnummer: 942 110 464

111231/97

Side 2

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

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

A Før den formelle byggetillatelsen blir gitt:

A1 Plan som redegjør for arealene i 3.etg - sekundærtrapp og kontordel skal være med.

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal altid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

Når tiltaket er gjennomført, og før det tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

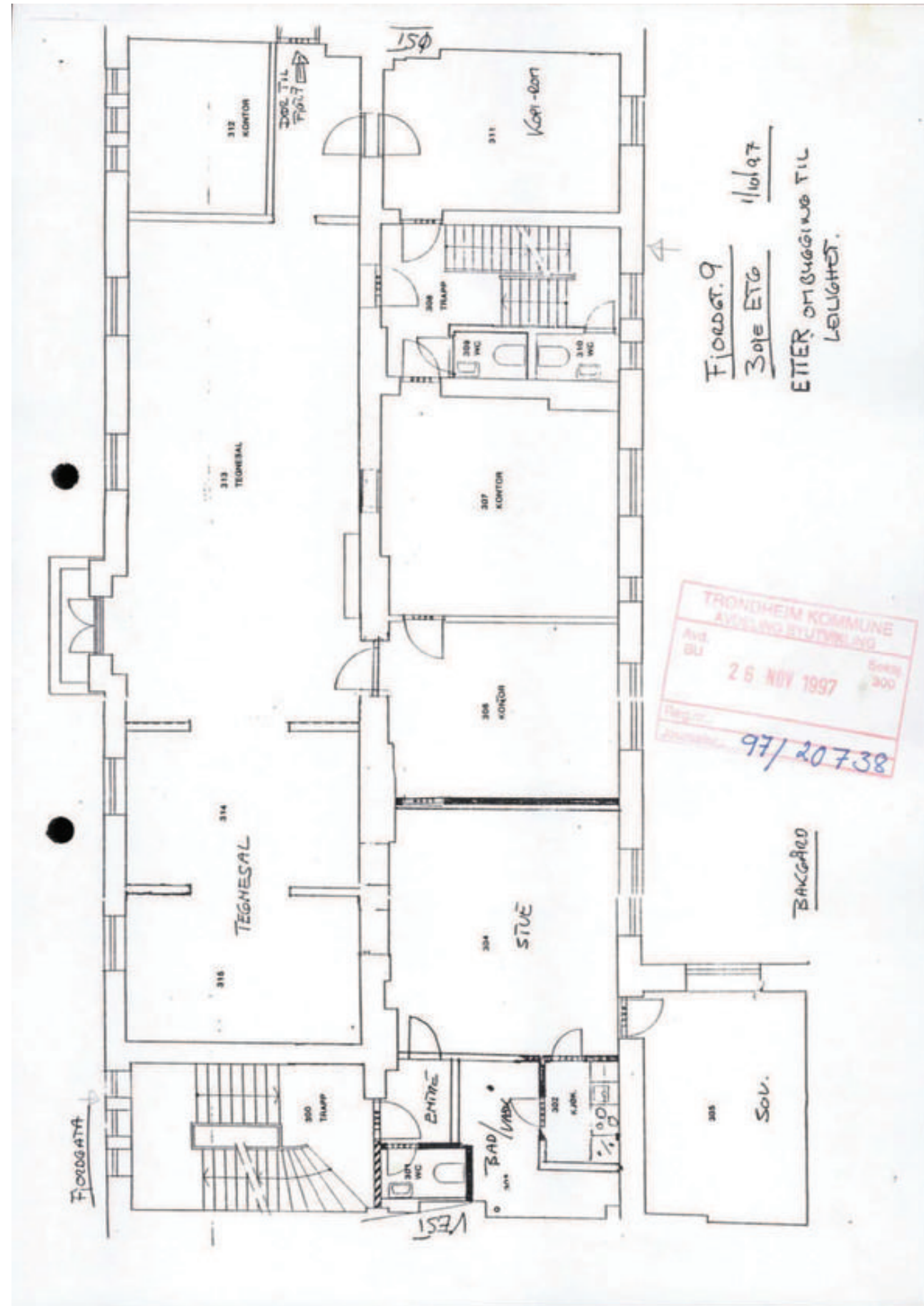
Gunnar Leikvám
bygningssjef

Ingrid J. Sollai
Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

vedlegg
%%%

111231/97

[illegible]



Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

	Bevaringsområde i reguleringsplan
	Hensynssone kulturmiljø i KPA
	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi
	Freda bygning
	Freda kulturminner
	Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim. Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim. Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

A: Svært høy antikvarisk verdi

B: Høy antikvarisk verdi

C: Antikvarisk verdi

Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

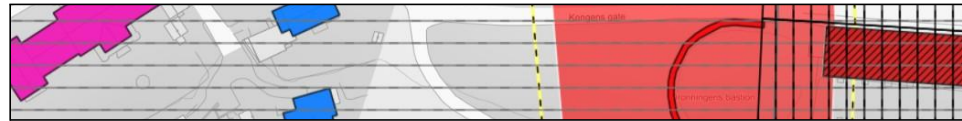
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

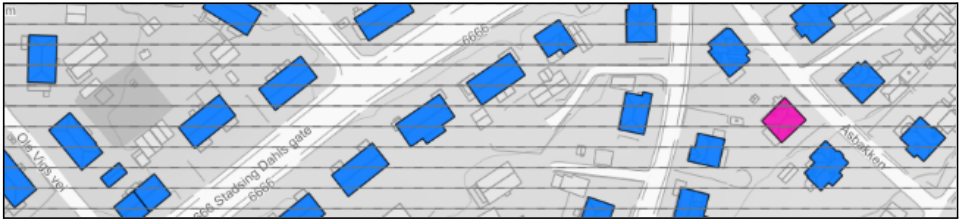
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur. Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

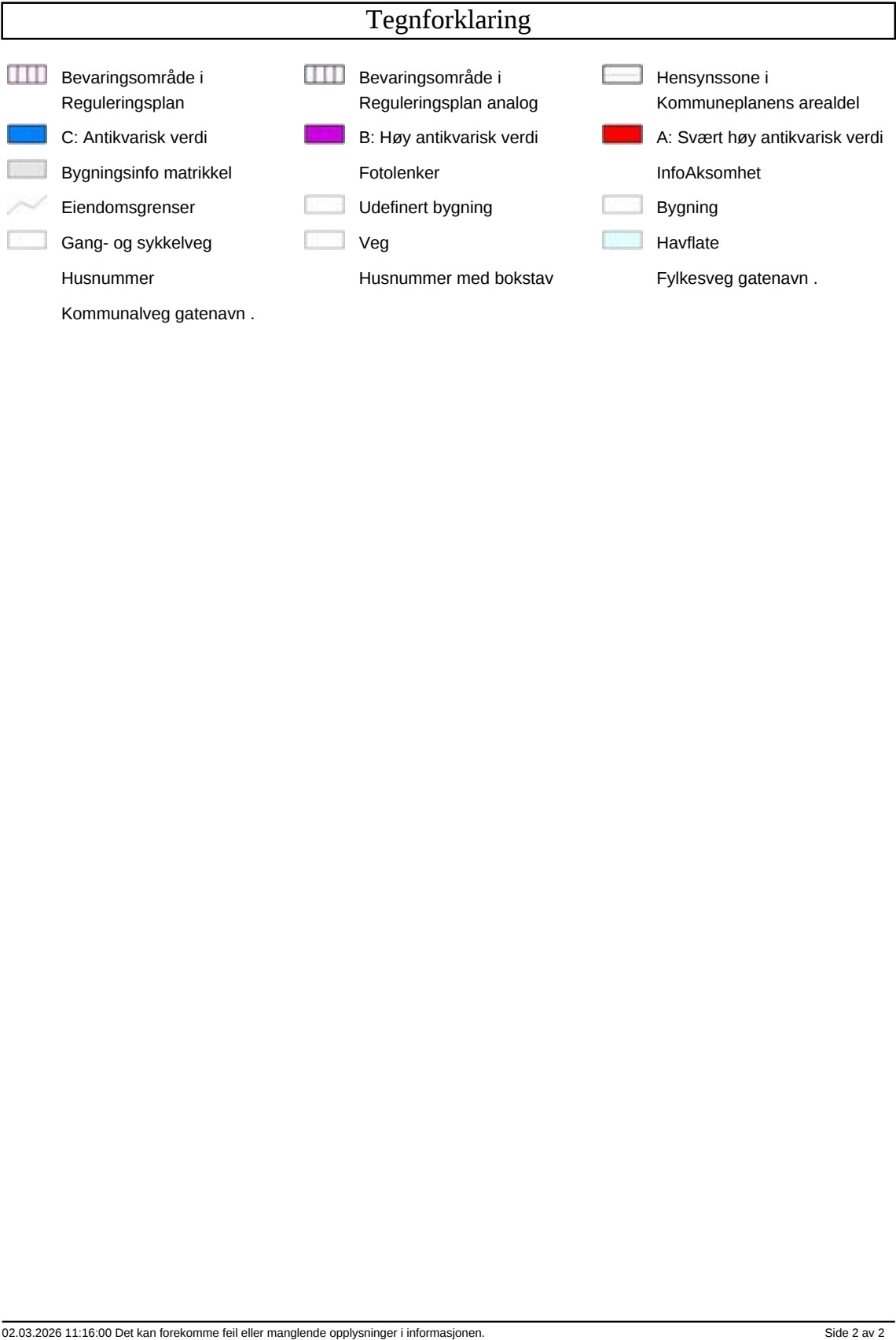
Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)

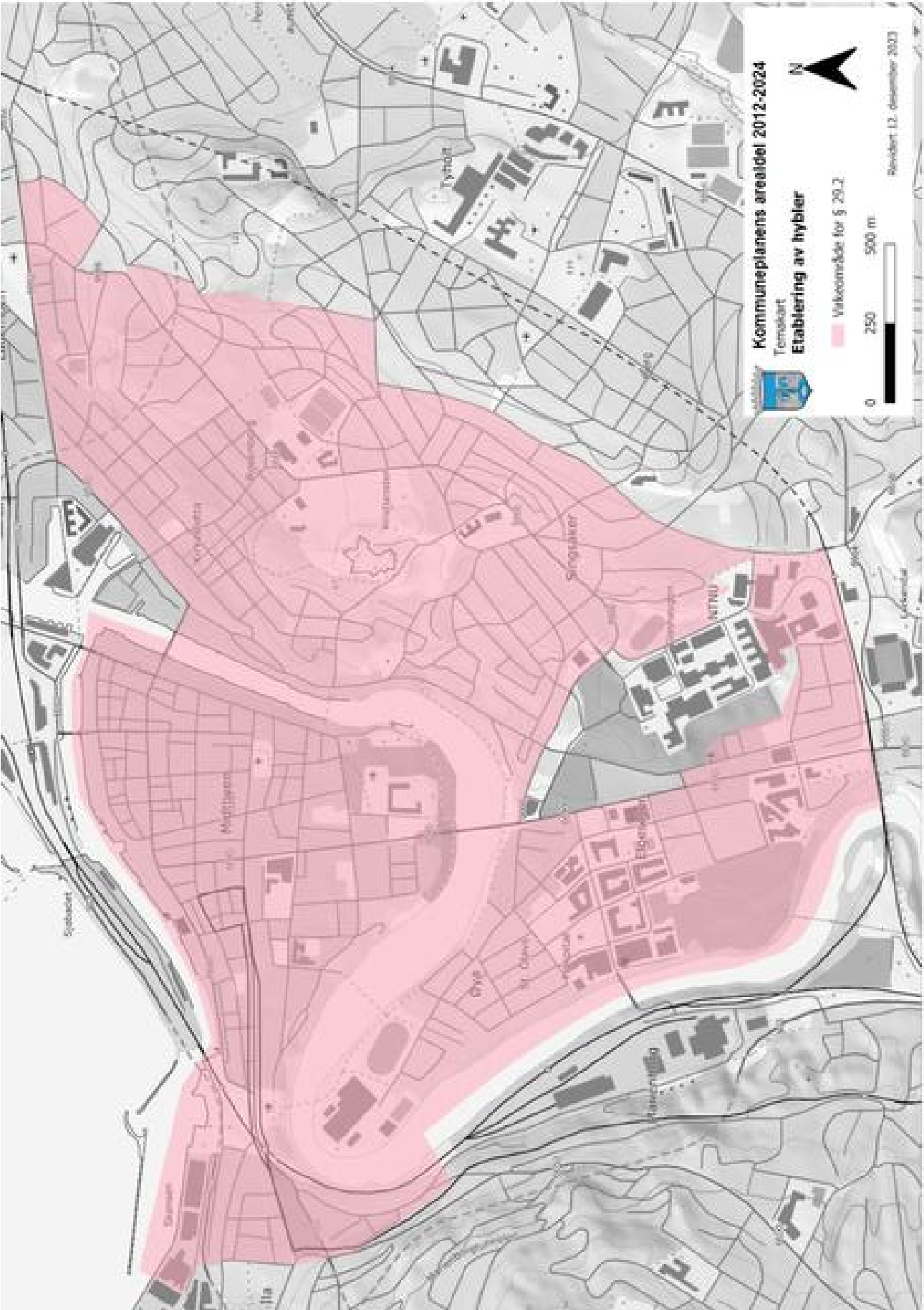


Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.





Tegnforklaring		
 Veg	 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



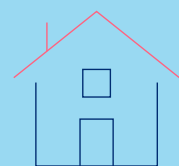
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Fjordgata 9C, 7010 TRONDHEIM. Gnr. 401, bnr. 356, snr. 6 i Sameiet Fjordgata 9, oppdragsnr.: 1310260099
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt
Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppnåelse i markedet – vi overlater ingenting til tilfældighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene – og vi skal berike kundene.



proaktiv.no



Malin Skevik

Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no