



aktiv.

Dyre Halses gate 1C, 7042 TRONDHEIM

**Delikat 3-roms selveier med
gjennomgående planløsning |
Parkeringskjeller | Stor terrasse og
heis | Gangavstand til alt**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Felleskostn.: Kr 6 044,-
Selger: Ingeborg Vestad Stensrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 76/76 kvm
Tomtstr.: 6004.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 410, bnr. 665
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1710250291

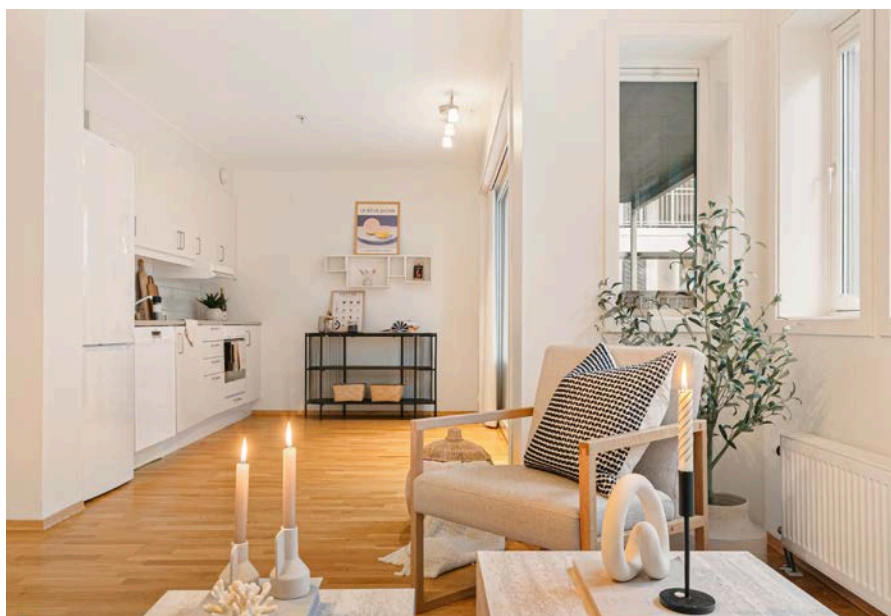
Velkommen til Dyre Halses gate 1 C!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Dyre Halses gate 1C - dette er en delikat 3-roms selveierleilighet i tredje etasje av Portalen. I bygget finner man søndagsåpen matbutikk, sportsbutikk og treningssenter, og rett borti gata ligger Solsiden kjøpesenter med et bredt utvalg, samt både buss og tog, så her kan man fint bo uten bil. Området byr ellers på fine turområder og for hjemlig hygge kan man nyte dagen ute på en stor terrasse på ca. 20 kvm.

Verdt å merke seg:

- Parkeringsplass i parkeringskjeller
- Lagringsbod på ca. 3 kvm
- Vannbåren varme via radiatorer
- Matbutikk og treningssenter i samme bygg
- Meget sentralt, men rolig og tilbaketrukket beliggenhet
- Stor terrasse på 20 kvm
- To soverom, ett med klesskap

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	42
Husordensregler	66
Byggetegninger	75
Seksjoneringstegninger	77
Ferdigattest	81
Ferdigattest for gjenoppbygging av svalgang	84
Andre vedlegg	92
Kommuneplankart	100
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje:

BRA-i: 76 m² - Entré, bod, bad, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje:

20 m² - Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6004.5 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og sentralt boligområde på Solsiden i Trondheim kommune. Nærmere bestemt i Portalen som også huser 3T-treningssenter, SiT-treningssenter, Sportsbutikk og søndagsåpen Rema 1000 med post i butikk.

Solsiden byr ellers på en mengde butikker, restauranter, kafeer, bakerier, konsertscener og hoteller. Her bor du midt i smørøyet med nærhet til alt av servicetilbud, så vel som gode turmuligheter i havneområdet.

Det er gangavstand til Småbergan, som er et nydelig parkområde mellom Kristiansten festning og Rosenborg. Festningen er i seg selv et svært populært rekreasjonsområde. Fra leiligheten er det ca. 17 minutters gange til Ladehammerkaia der du kan følge den populære Ladestien helt til Grilstadfjæra. Stien er en av Trondheims mest populære og går forbi bade-, ball- og lekeplasser. Et besøk til Rockheim og populære Pirbadet anbefales også.

I tillegg er det umiddelbar nærhet til den koselige bydelen Bakklandet. Her kan du rusle

i brosteinsbelagte gater, mellom sjarmerende, gamle trehus og glede deg over koselige kafeer og unike butikker. Fra Bakklandet kan du rusle videre over Gamle bybro, gjennom Lykkens portal og over til Midtbyen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Dagligvarehandelen kan gjøres på Bunnpris, Meny og søndagsåpne Rema 1000, hvor sistnevnte ligger i samme bygg. Rett borti gaten finner du Solsiden kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, mange kaféer og restauranter. Det er også gangavstand til Midtbyen med et rikt og variert utvalg. Her finner du alt av butikker, en rekke spisesteder, gallerier og kulturtilbud i en sjarmerende atmosfære.

Kollektivtilbudet i området består av buss, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Dyre Halses gate som ligger i gaten rett utenfor. Det er 5 minutter å gå til Lademoen stasjon. Trondheim sentralbanestasjon ligger også en kort spasertur unna. Ved å benytte bil tar det ca. 27 min til Stjørdal, 24 min til Melhus, 28 min til Trondheim lufthavn, 42 min til Orkanger, samt 1 time og 5 min til Levanger.

Fra eiendommen er det gangavstand til Bispehaugen barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Det er ca. ett kvarter å gå til Trondheim International School (1-10 kl.). Videregående skoler som Thora Storm og Bybroen kan nås på ca. 19 minutter.

Videre er det kort vei til flere studiesteder, som BI Trondheim, NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim og Dronnings Mauds Minne. Det ligger flere barnehager i nærområdet, hvor Nedre Elvehavn barnehage er den nærmeste.

Bygningssakkyndig

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Arne Morten Berg opplyser om følgende byggemåte: Bygget er et kombinasjonsbygg, dvs næring- og boligblokk oppført i 2010. Hovedkonstruksjoner er oppført i betong. Utvendige fasader av fasadeplater og trekledning. Etasjeskille i betong. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt

opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

UTEOMRÅDE

Fra kjøkkenet er det utgang til en delvis overbygget terrasse på ca. 20 kvm. Terrassen har spaltegulv av tre, stikk, utelys og levegg mot naboileiligheten. Her kan man ha sofagruppe under tak og ellers en sittebenk, spisegruppe eller så. Som avgrensing til fellesareal er det plassbygde blomsterkasser med beplantning for grønn skjerming. Fellesarealet har tredekke oppdelt i soner av blomsterkasser.

ENTRÈ

Leiligheten ligger i tredje etasje av et kombinert bolig- og næringsbygg med adkomst via felles inngangsparti med heis til utvendige svalganger. Ytterdøren er sortmalt på innsiden og gir en fin kontrast til hvitmalte vegger og parkett gulv. Himlingen er pent lyssatt med downlights og på veggen ved døren er det montert dørcalling. Yttertøy og sko kan skjules bak skyvedører med speil og litt lengre, inn i en tilliggende gang, er det adkomst til bod.

STUE

Fra entreen kommer man inn i en delikat stue med kjøkken i åpen løsning. Hele rommet har parkettgulv og hvitmalte vegger med listefritt til tak. Smarte vindusløsninger bidrar til gode lysforhold og fra kjøkkenet er det skyvedør ut til en romslig terrasse. På kjøkkenet er det plass til spisebord, mens stuen lar seg lett innrede med sofa og tv-løsning.

KJØKKEN

Kjøkkenet er bygget langs én vegg, med takoppforede skap og hvite fronter som går i ett med veggflatene. Benkeplaten er av laminat og har nedfelt oppvaskkum. Mellom skap og benk er det hvite fliser på veggene, benkebelysning og avtrekk fra ventilator. Koke topp og stekeovn er integrert og ellers er det opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap medfølger også handelen.

BAD/WC/VASKEROM

Leiligheten har et stilrent bad med store grå gulvfliser og hvite veggfliser. I nedsenket dusjhjørne er det mørkere mosaikkfliser og rette, innfellbare glassdører. Baderomsinnredningen er i hvit, glatt utførelse, bestående av vegghengt skuffeseksjon, heldekkende dobbelservant og et stort speil med hylle og belysning over.

Ved siden av skuffeseksjonen er det i tillegg et speil med smart oppbevaring bak. Badet har videre vannbåren gulvvarme, downlights i himlingen, et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Leiligheten har to lune, innbydende soverom, på henholdsvis 9,5 og 15 kvm. Begge rommene har parkett på gulvene, malte vegger i en varm gråbrun farge og god plass til senger med tilhørende møblement. Hovedsoverommet har malt himling i samme farge som veggene og en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. I entreen er det montert en tilsvarende skyvedørsgarderobe og i gangen innenfor er det adkomst til en bod på 3 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Terrassedør er treg/noe vanskelig å åpne. Videre registreres det et hakk i inngangsdør samt noe skader på utvendig omramming. Dører må justeres. Utbedring må påregnes.

Selger opplyser at dette er et kjent problem, og at utbedring vil bli håndtert av sameiet.

- Overflater:

Det registreres knirk i gulv i overgang stue/kjøkken. Tiltak må fortløpende vurderes.

- Bad:

Overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Frittstående kjøleskap på kjøkkenet medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i garasje.

Forsikringsselskap

TRYG

Diverse

Det er en pågående sak i sameiet angående branntetting av sjakter og/eller manglende/ tilstrekkelig branntetting i etasjeskiller mellom leilighetene. Kommunen har startet ulovlighetsoppfølging med bakgrunn i dette. Sameiet har deretter vært i tvist med utbygger om saken, og har i mars 2025 inngått forlik med utbygger på kr 4 000 000,-. Det er planlagt å bruke midlene fra forliket til å utbedre forholdet.

Når det gjelder branntetting av sjakter er det slik vi forstår det komplisert å gi et eksakt estimat, men sameiet har fått et foreløpig kostnadsestimat på 2,7 millioner iflg. styret. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten samt hvordan saken til slutt løser seg. Endelig kostnad er p.t. ukjent.

Opprinnelig ulovlighetsoppfølging gjaldt også svalganger, men det foreligger nå ferdigattest for gjenoppbygging av svalganger datert 17.12.2024.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som

utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er installert fjernvarme og det er etablert radiatorer i leiligheten. Videre er det elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 13 716

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for september 2025 på kr 1 143 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 082 543

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 330 173

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

93/20439

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet vedlikehold/drift, felles bygningsforsikring, avsetning fremtidig vedlikehold, fellesavtale TV og bredbånd samt diverse kostnader og honorarer.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- TV og bredbånd: kr 515,90
- Felleskostnader bolig: kr 5 528,02

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 044

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

Organisasjonsnummer

995902796

Om sameiet

Beboerforeningen Portalen/ Eierseksjonssameiet Sirkeltomten ligger i Dyre Halses gate 1.

Seksjonen er en del av Beboerforeningen Portalen, org.nr. 995929708, som igjen er en del av Eierseksjonssameiet Sirkeltomten, org.nr. 995 902 796. Beboerforeningen består av snr 2-39, altså boligseksjonene, i Eierseksjonssameiet som totalt består av 40 seksjoner med både bolig- og næringsseksjon.

Beboerforeningen har eget styre, og det er til beboerforeningen beboere betaler fellesutgifter. For utfyllende info, se vedtekter for seksjonssameiet.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -1 692 738,-
- Egenkapital: Kr 1 184 560,-
- Disponible midler: Kr 1 883 860,-
- Årets endring i disponible midler: Kr -1 651 901 ,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 410, bruksnummer 665, seksjonsnummer 6 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

RETTIGHETER

23.04.2010 Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 665 FNR:

0 SNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

08.01.2007 Bestemmelse om parkering

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 683 FNR: 0

SNR: 1-102

25.08.2008 Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 692 FNR: 0

SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 692 FNR: 0

SNR: 2

Bestemmelse om parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 665

04.09.2008 Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 664

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder felles kjøreadkomst til parkeringsanlegg

Best. om felles avfallsrom og etablering av

varemottak og vareheis

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 665

02.02.2010 Erklæring/avtale

Rettighetshaver: TRØNDERENERGI NETT TRONDHEIM AS

ORG.NR: 980 396 045

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift

og vedlikehold av nettstasjon i bygg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 665

GRUNNDATA

09.03.2010 Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 93/20439

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest for Dyre Halses gate 1, nybygg med uteanlegg inneholdende boliger, forretning og kontor (Sirkeltomta), datert 15.06.2012.

Det er utstedt ferdigattest for Dyre Halses gate 1C, gjenoppbygging av svalganger, datert 17.12.2024.

LOVLIGHET

Det er en pågående sak i sameiet angående brannetting av sjakter og/eller manglende/ tilstrekkelig brannetting i etasjeskiller mellom leilighetene. Kommunen har startet ulovlighetsoppfølging med bakgrunn i dette. Sameiet har deretter vært i tvist med utbygger om saken, og har i mars 2025 inngått forlik med utbygger på kr 4 000 000,-. Det er planlagt å bruke midlene fra forliket til å utbedre forholdet.

Når det gjelder brannetting av sjakter er det slik vi forstår det komplisert å gi et eksakt estimat, men sameiet har fått et foreløpig kostnadsestimat på 2,7 millioner iflg. styret. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten samt hvordan saken til slutt løser seg. Endelig kostnad er p.t. ukjent. Opprinnelig ulovlighetsoppfølging gjaldt også svalganger, men det foreligger nå ferdigattest for gjenoppbygging av svalganger datert 17.12.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål bybebyggelse og markaområde.

Kommuneplankart og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Nedre Elvehavn felt C2, Sirkeltomta med planID r0560am, datert 27.03.2008. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til kombinert formål. Videre er deler av eiendommen underlagt reguleringsplan Nedre Elvehavn, felt C5, Sirkeltomten ev. ICG, planID r0560u, datert 25.01.2000. Boligen ligger i et område regulert til byggeområder og trafikkområder. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

- r20190002, Planprogram fornying Innherredsveien
- r20210053, Planprogram for Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl
- r20220031, Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien
- r20230022, Transittkaia

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 127 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 129 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 153,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

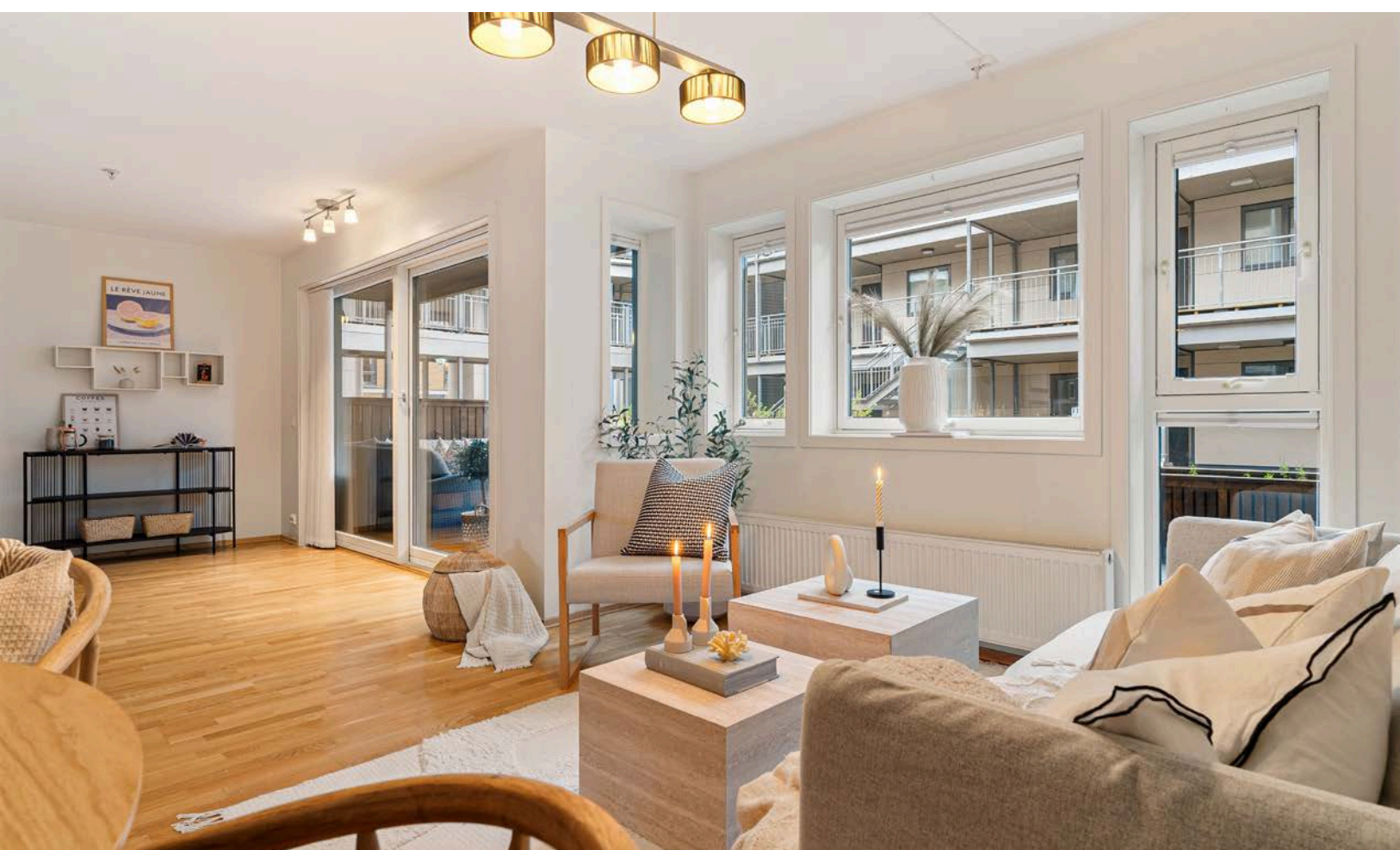
Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

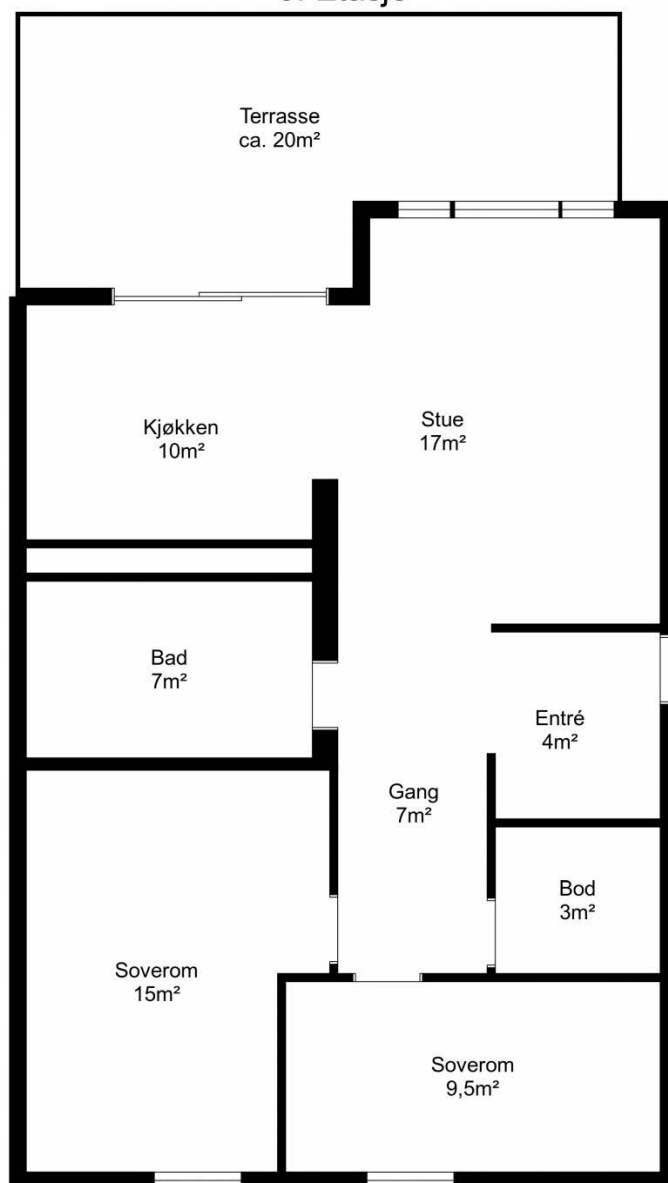
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

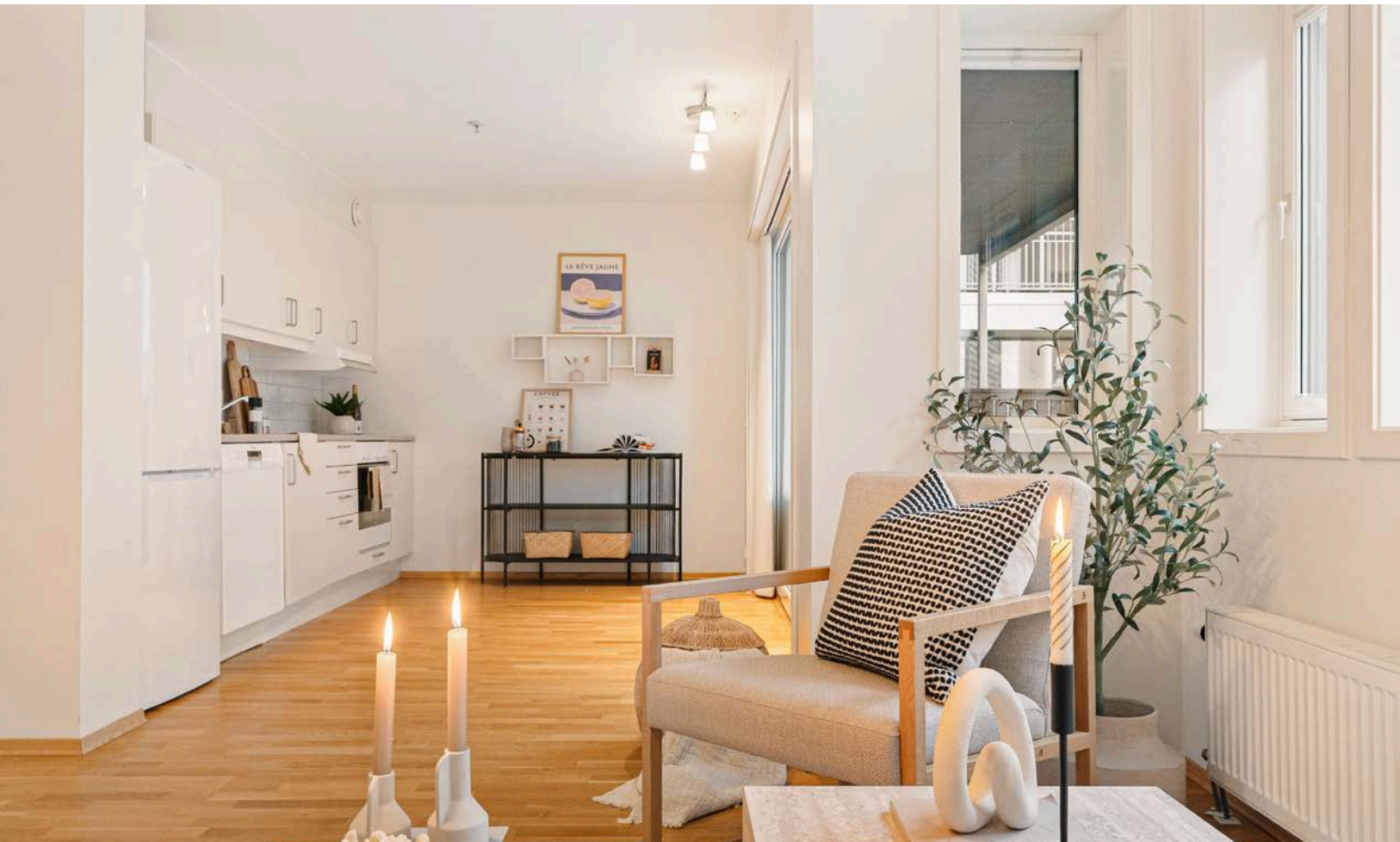
10.10.2025



Dyre Halses gate 1C
3. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

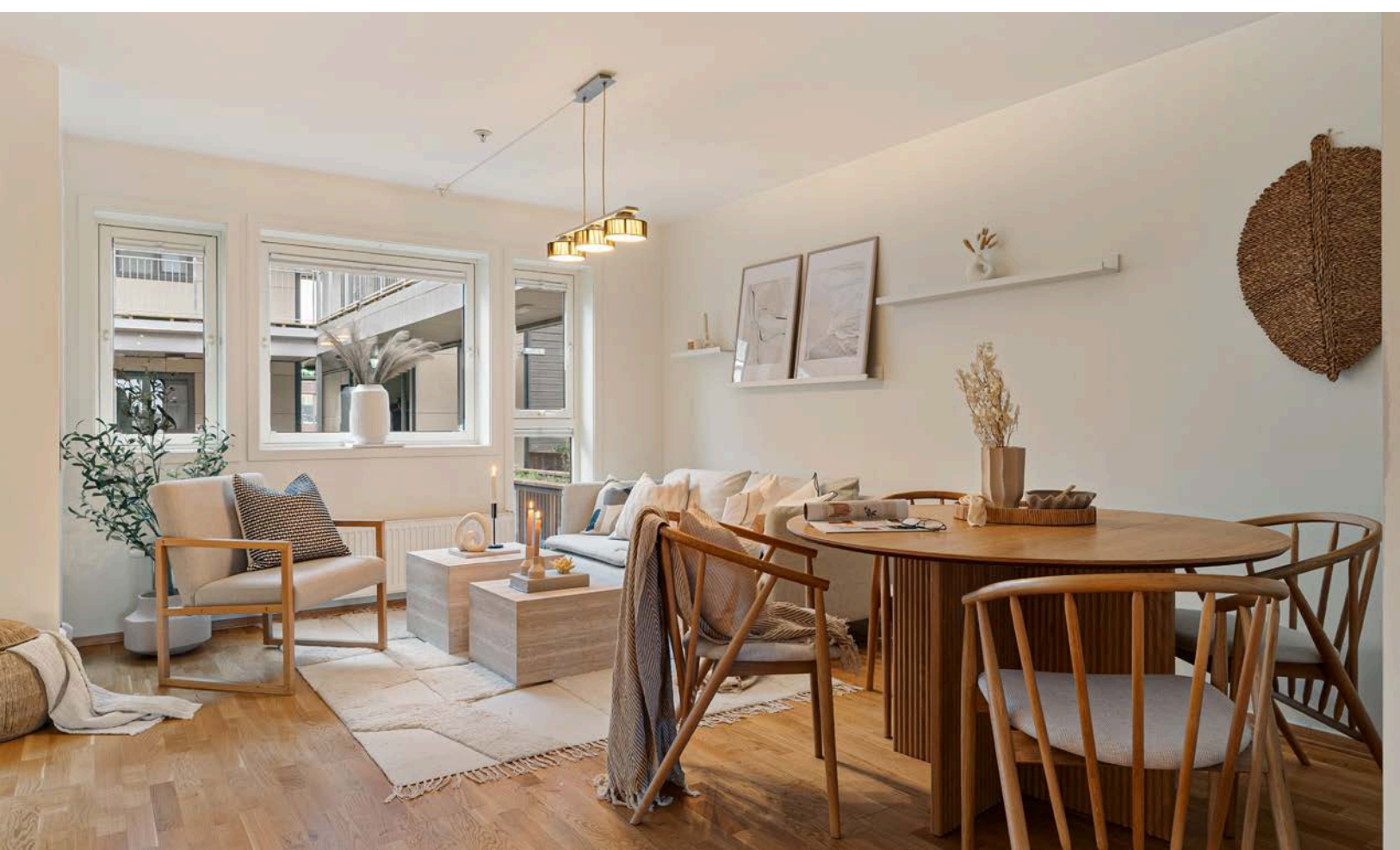


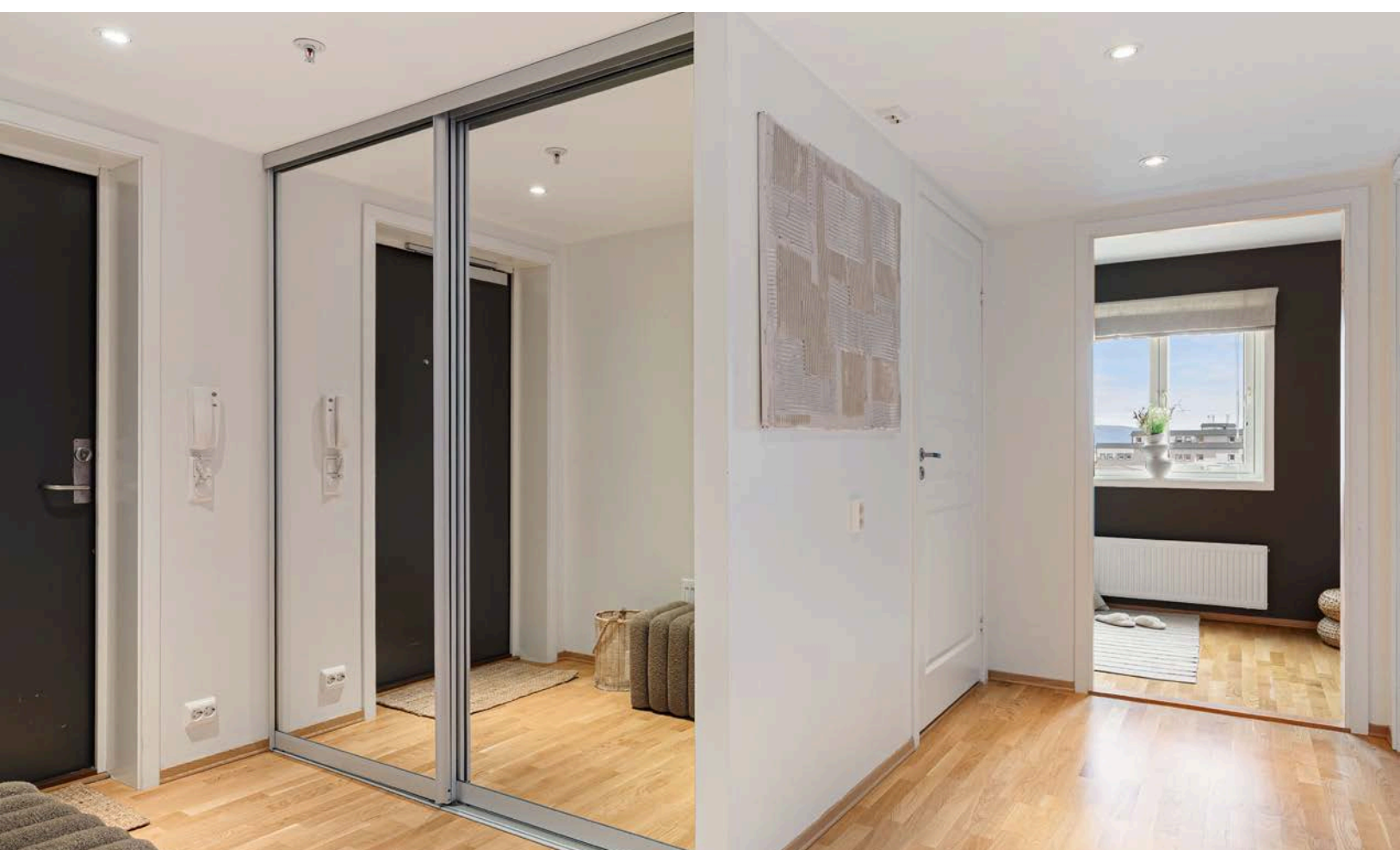




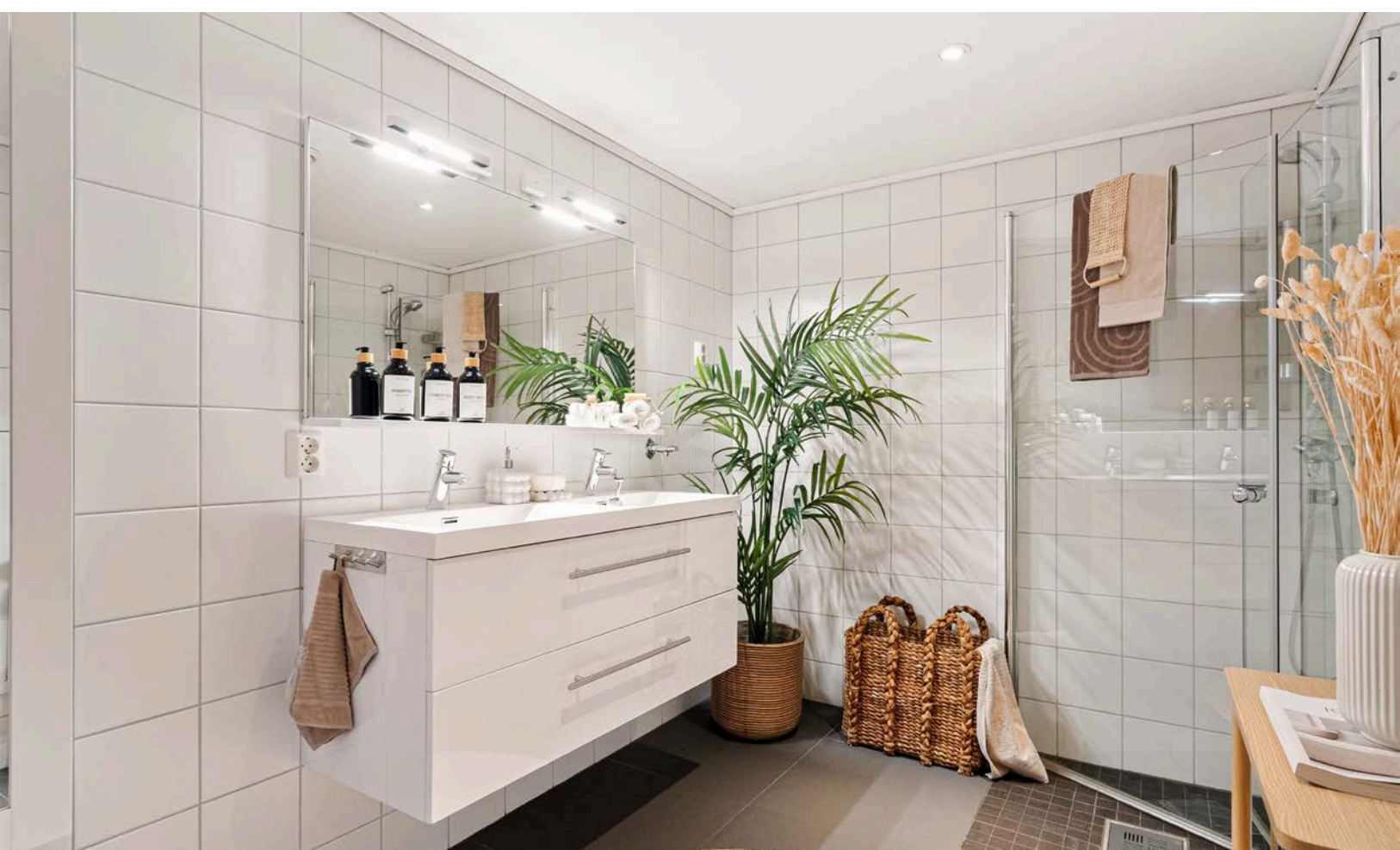


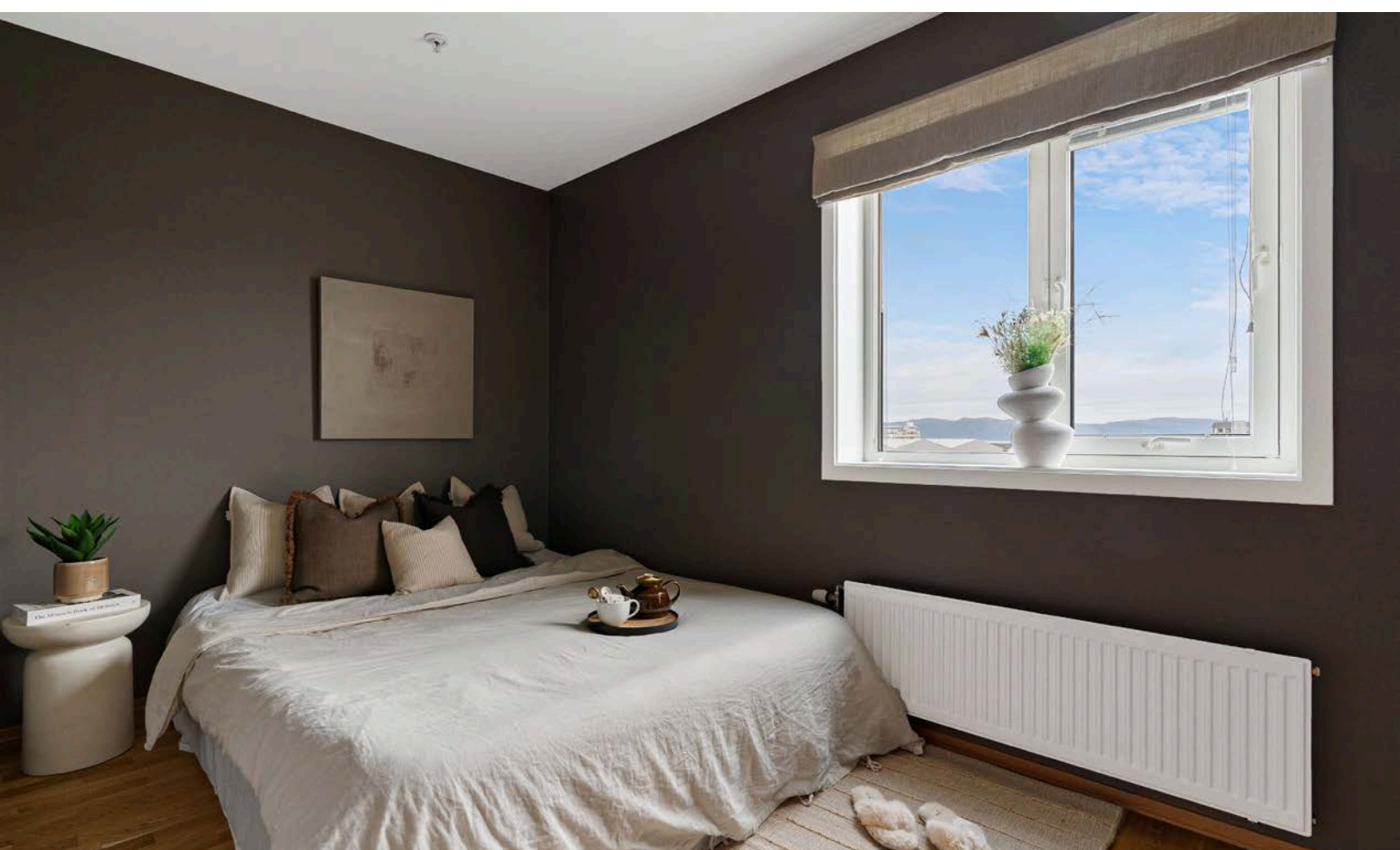


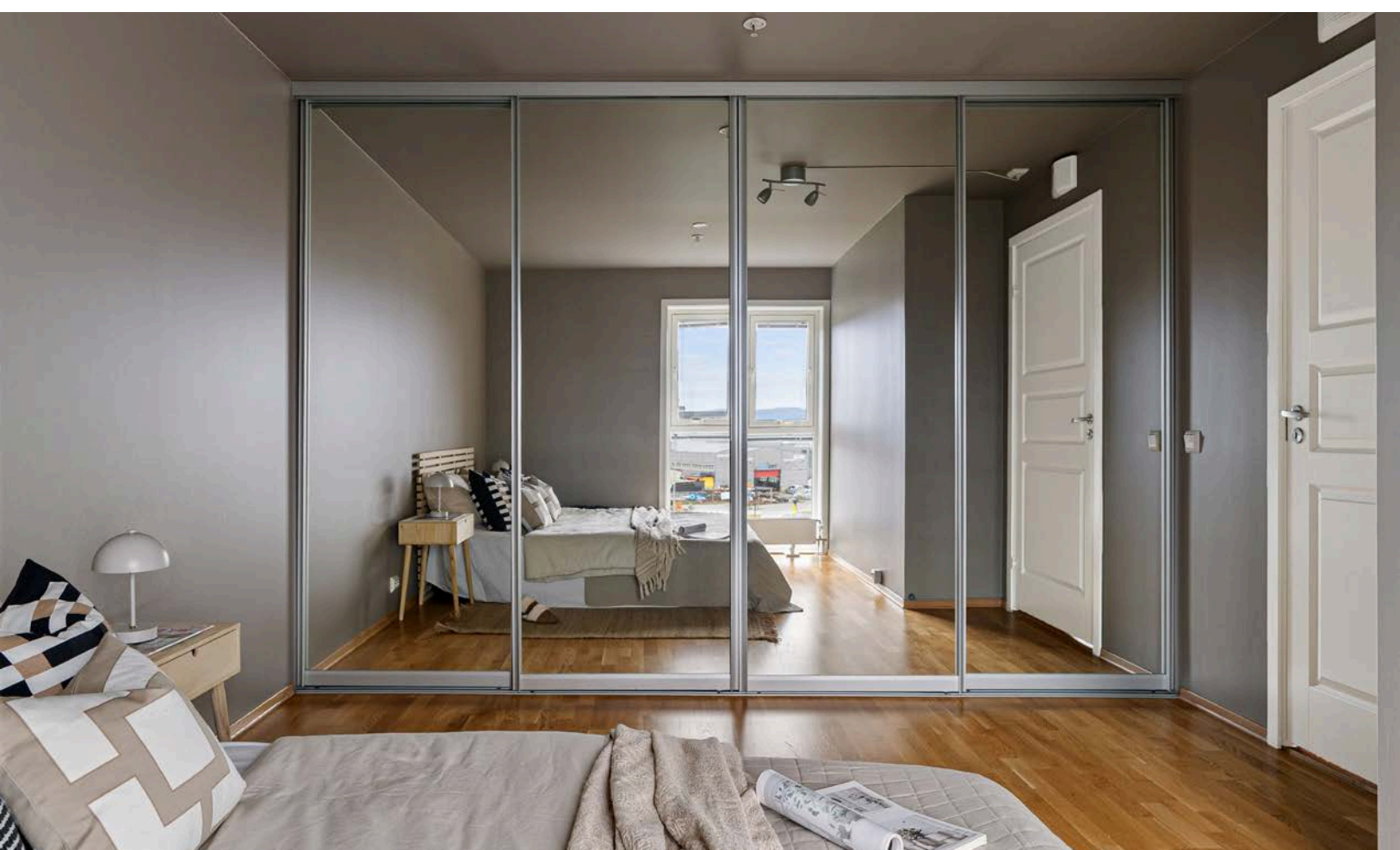


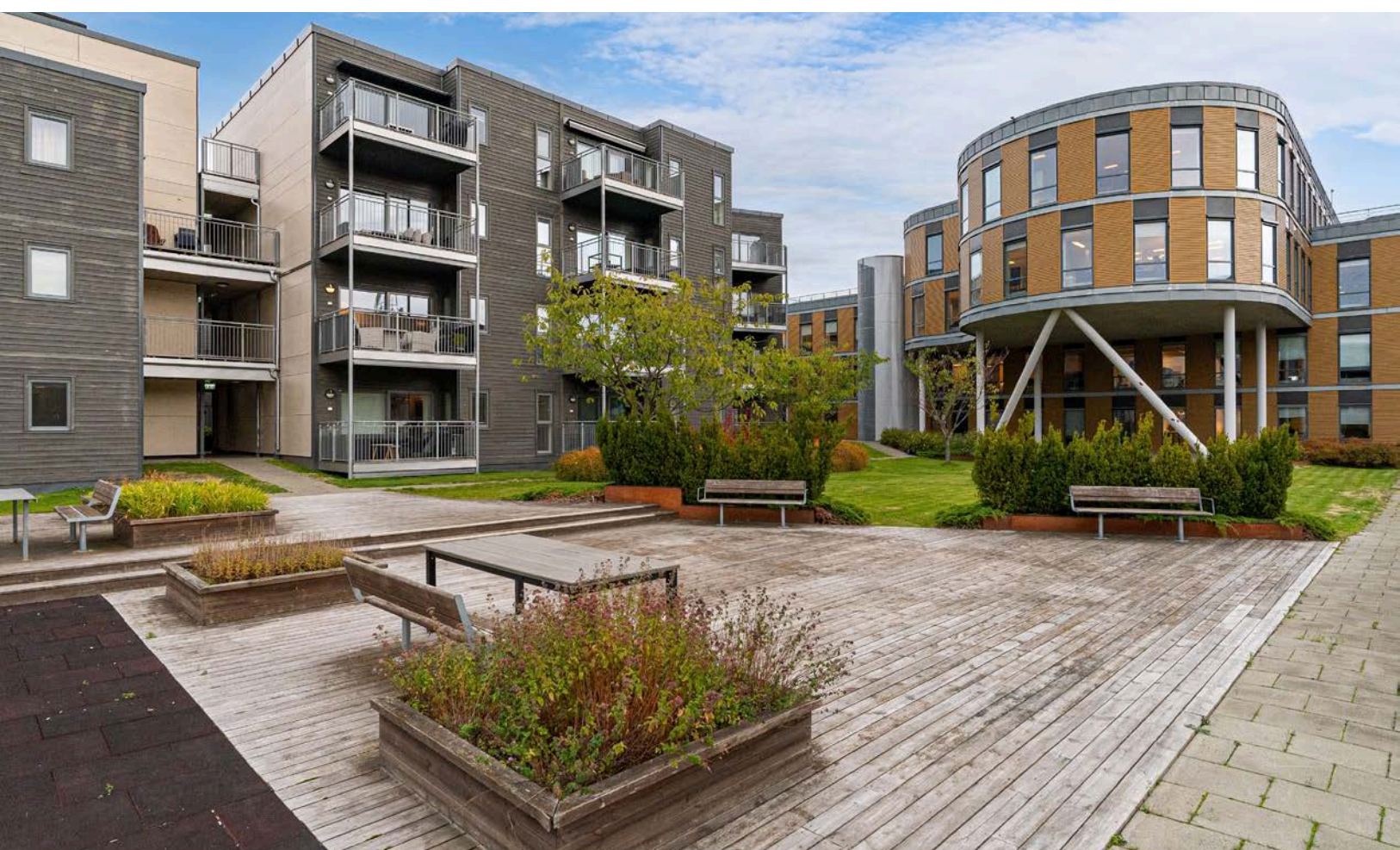














Vedlegg

Nabolagsprofil

Dyre Halses gate 1C - Nabolaget Solsiden - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Dyre Halses gate Linje 2, 10	1 min 0.1 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	5 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 1.1 km
St. Olavs gate Linje 9	21 min 1.8 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 219 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	24 min 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	15 min 1.2 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	17 min 1.5 km
Bybroen videregående skole 210 elever	17 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

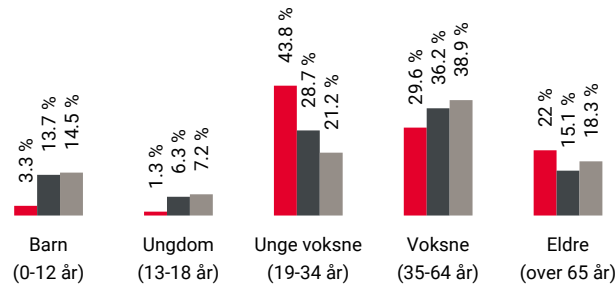
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solsiden	1 525	1 317
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Solsiden Post i butikk, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Møllenberg PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

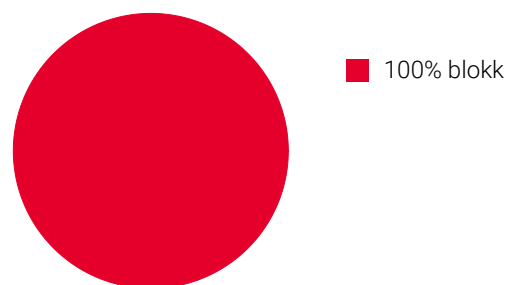
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 88/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 87/100

Sport

 Buranbanen	8 min 
Fotball	0.6 km
 Bispehaugen skole -gymsal	11 min 
Aktivitetshall	0.9 km
 3T-Solsiden	3 min 
 Feel24 Buran	6 min 

Boligmasse



«Kort vei til det meste :)»

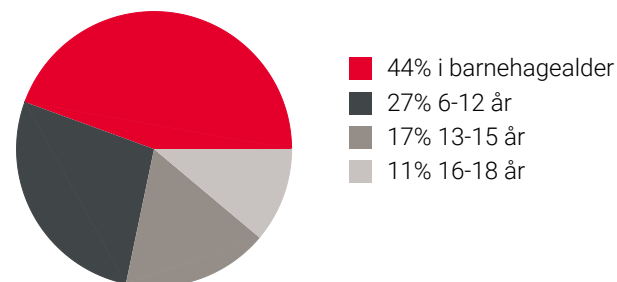
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Solsiden Kjøpesenter	5 min 
 Apotek 1 Solsiden	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

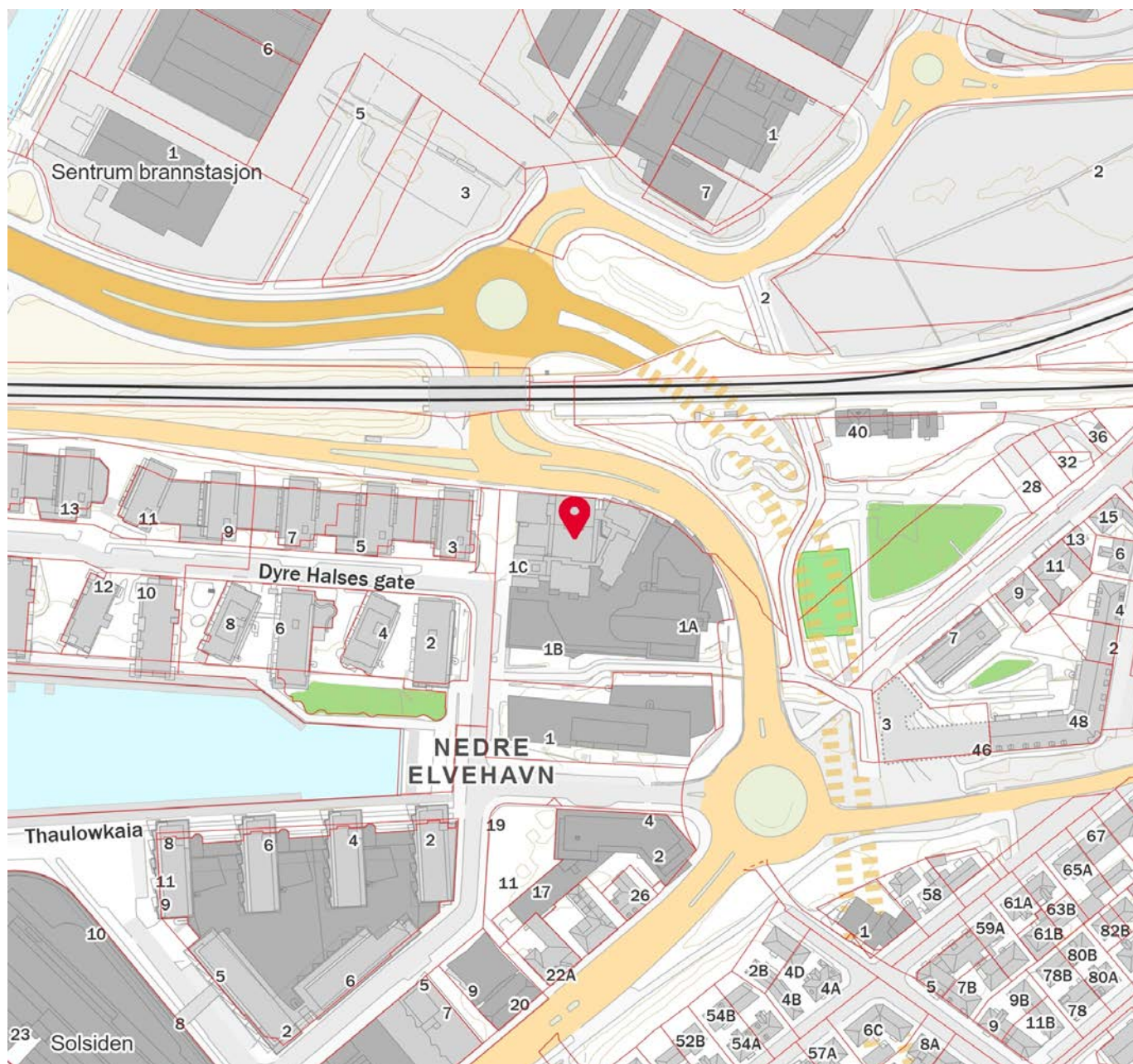
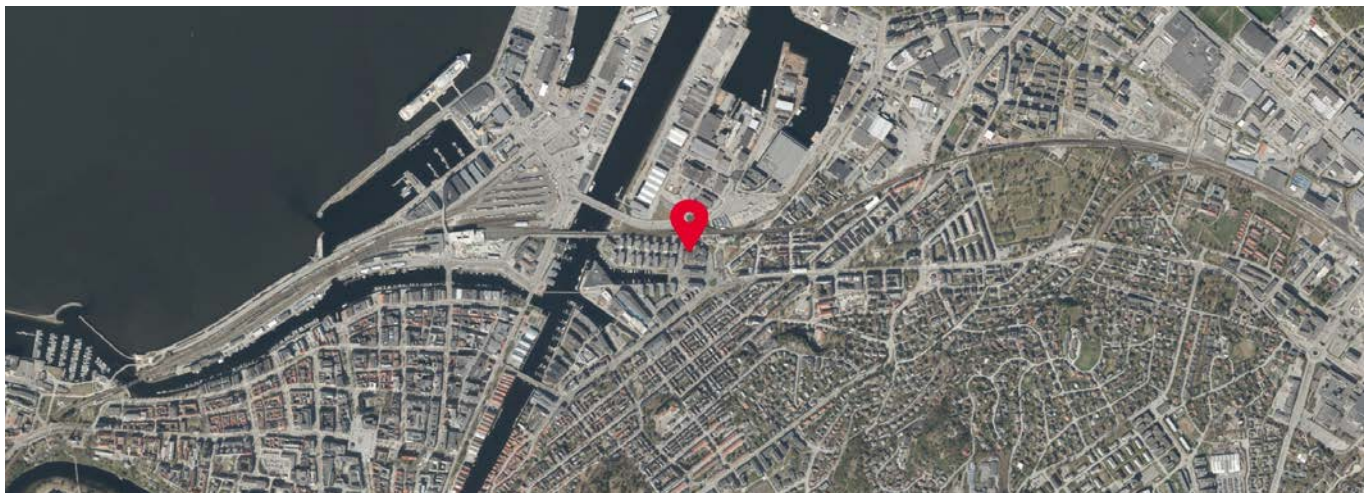


0% 63%

■ Solsiden
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250291	
Selger 1 navn	
Ingeborg Vestad Stensrud	
Gateadresse	
Dyre Halses gate 1C	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7042
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1710250291

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Stensrud	3c65997f2a316cd771645c db381ba0f6fa341b01	07.10.2025 16:12:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250291

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

Tilstandsrapport

📍 Dyre Halses gate 1 C, 7042 TRONDHEIM

📖 TRONDHEIM kommune

gnr. 410, bnr. 665, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 03.10.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 19108-1316

Referansenummer: NU7584

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet. - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er etablert en terrasse på dekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak er malte.
Etasjeskille er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fra topp slukrist til topp membran ved dør ble det målt 20 fall.
Gulv utenfor dusjsonen har begrenset fall.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra opprinnelig byggeår.
Det er parkett på gulv og malte vegger.
Mekanisk avtrekk over stekesone fungerte etter enkel funksjonstest.
Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er installert fjernvarme. Det er etablert radiatorer i leiligheten.
Det er etablert radiatorer i leiligheten.
El-anlegg fra opprinnelig byggeår med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

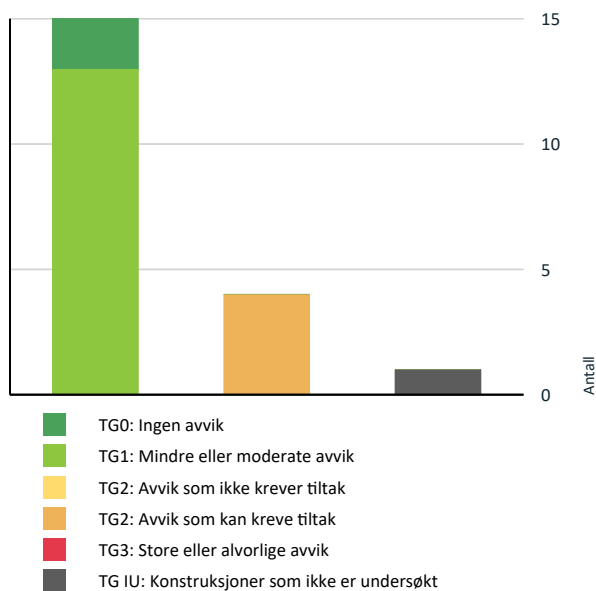
[Gå til side](#)

Leilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET.



Byggeår
2010

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard

Byggemåte: Bygget er et kombinasjonsbygg, dvs næring- og boligblokk oppført i 2010.
Hovedkonstruksjoner er oppført i betong.
Utvendige fasader av fasadeplater og trekledning.
Etasjeskille i betong. Flat takkonstruksjon tekket med membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Terrassedør er treg/noe vanskelig å åpne. Videre registreres det et hakk i inngangsdør samt noe skader på utvendig omramming.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Utbedring må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse på dekke.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak er malte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk i gulv i overgang stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må fortløpende vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fra topp slukrist til topp membran ved dør ble det målt 20 fall. Gulv utenfor dusjsone har begrenset fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra opprinnelig byggeår. Det er parkett på gulv og malte vegger. Mekanisk avtrekk over stekesone fungerte etter enkel funksjonstest. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Det er etablert radiatorer i leiligheten.

TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert radiatorer i leiligheten.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg fra opprinnelig byggeår med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-kontroll dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



T O D

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

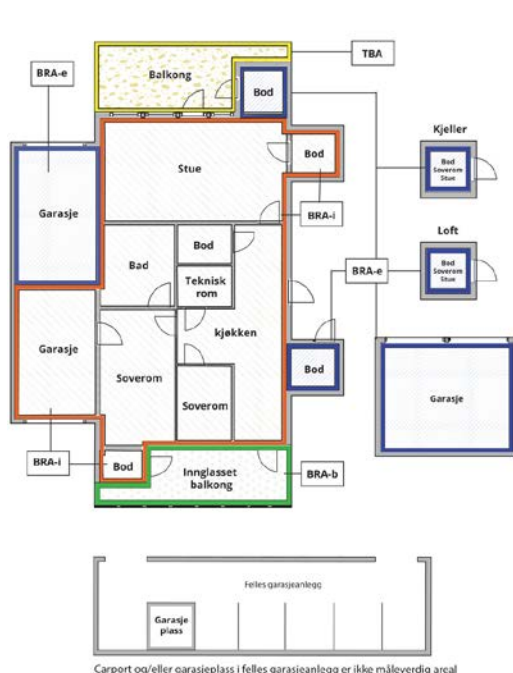
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	76			76	20
SUM	76				20
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bod, bad, gang, stue, soverom 1, soverom 2, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet.	73	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Arne Morten Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	410	665		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Dyre Halses gate 1 C							
Hjemmelshaver							
Stensrud Ingeborg Vestad							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2024	
2	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

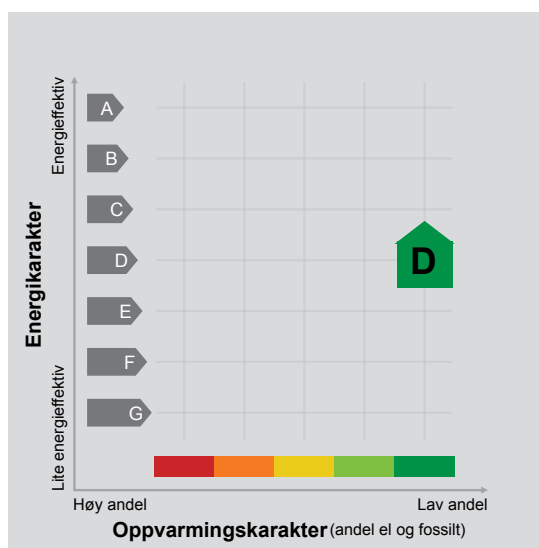
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU7584>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Dyre Halses gate 1C
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	665
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300107893
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	24abf561-d003-47ca-93ba-dc5969221f53
Dato	26.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SIRKELTOMTEN

(Endring av vedtekter er vedtatt på årsmøte 30.05.2024)

§ 1
Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sirkeltomten.

Eiendommen består av en bygning på eiet tomt med betegnelsen gnr 410 bnr 665 i Trondheim kommune. Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner.

Av vedlegg til disse sameievedtekter fremgår seksjonstegning, seksjonenes nummerering og sameiebrøker. Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonenes areal.

§ 2
Fellesareal

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Som fellesareale er således utearealet samt areal til felles bruk i bygget.

§ 3
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødvendig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjenes næringsarealene.

Boligseksjonssameierne skal ha rett til atkomst gjennom næringsarealets parkeringsanlegg for nødvendig atkomst til parkeringsanlegg og boder.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Næringsleietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer for byggets næringsleietaker. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

§ 4 **Installasjon m.m.**

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5 **Vedlikehold**

Sameieren plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger inklusive verandaer, fellesrom fellesarealer, anlegg og utstyr går inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

Ved både den enkelte sameiers og sameiets vedlikehold og andre tiltak på bygget skal det ved farge- og materialvalg tas hensyn til at bygget visuelt skal fremstå som en helhetlig enhet. Slikt vedlikehold og slike tiltak skal før arbeidet igangsettes godkjennes av sameiets styre. Det samme gjelder oppsetting av antenner og andre installasjoner på bygget.

§ 6 **Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

§ 7 **Fordeling av felleskostnader og fellesinteresser**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder f.eks. utgifter til bygningsmessig vedlikehold, oppvarming og varmt vann, eiendomsforsikring, forretningsførsel og øvrige administrative kostnader, indre og ytre vaktmestertjenester, renhold, og vedlikehold av tekniske anlegg skal fordeles mellom sameierne etter seksjonssameiebrøken. Fra denne fordelingsnøkkelen gjelder følgende unntak:

- Bygningsmessig vedlikehold av boligenhetene og vedlikehold av fellesareal i tilkomstarealer til boligenhetene skal fordeles kun mellom boligseksjonssameierne. Parkmessig vedlikehold av dekke i 3. etasje som er tilknyttet både bolig og næring fordeles

med fordelingsnøkkel 50/50. Det bygningsmessige vedlikeholdet av etasjeskillet fordeles etter sameierbrøk.

- Fremtidige kostnader og tiltak på eiendommen skal belastes den dette kommer til gode.
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske installasjoner som har særskilt tilknytning til boligene, skal kun fordeles mellom boligseksjonssameierne og drift og vedlikehold av tekniske anlegg og rom for tekniske anlegg som har særskilt tilknytning til næringsarealene skal kun belastes disse.
- Strømutgifter og utgifter til renhold av fellesareal særskilt knyttet til hhv boligseksjonene og næringsarealet skal belastes separat.
- Kostnader til forsikring av bygget fordeles i henhold til reell fordeling fra byggets forsikringsselskap.
- Kostnader til varmt vann til oppvarming og annen bruk fordeles mellom boligseksjonene og næringsarealet etter måler. Ytterligere fordeling skjer etter areal med mindre det installeres målere som fordeler videre.
- Utgifter til administrasjon (forretningsførsel, regnskap, revisjon mm) fordeles med 75 % på boligseksjonssameiet og 25 % på næringsarealet.

Denne bestemmelse om fordeling mellom boligseksjonene og næringsseksjonen(e) kan bare endres dersom forutsetningene for fordelingen endres slik at fordelingen blir urimelig med utgangspunkt i nytte / bruk.

Den enkelte sameier skal månedlig betale a kontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av større midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. I tillegg til avsetningen til fellestiltak, kan boligseksjonssameierne avsette midler til de tiltak for boligene som er beskrevet i de to første strekpunkter i 1 avsnitt.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 8 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 9

Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødvendig opphold.

Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10

Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Reglene i tvangsfullbyrdelseslovens §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmålsformer. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11

Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 12

Årsøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.

§ 13

Årsmøtet

I årsmøte regnes sameiernes stemmerett i henhold til sameiebrøk.

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

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på årsmøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte:

1. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
2. velge styremedlemmer.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger en annen.

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

§ 14

Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager.

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

Innkalling skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

§ 15

Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en sameier krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 16

Flertallskrav

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom (herunder seksjon) som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Adgangen til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 17 **Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 – 5 medlemmer. Årsmøtet velger styreleder og øvrige styremedlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene skal være fysiske personer. Det skal til enhver tid være representanter både for bolig- og næringsseksjonen(e) og fordelingen skal gjenspeile eierforholdet.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 18 **Styremøter**

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

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 19

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner § 31 treffe alle bestemmelser som ikke etter loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Det samme gjør styrets leder sammen med ett styremedlem. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 20

Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

§ 21

Beboerutvalg

Av og blant eierne av boligseksjonene skal det opprettes et beboerutvalg bestående av inntil 5 – 7 personer som velges av et beboermøte der alle eierne av boligseksjoner har rett til å møte. Beboerutvalget og/eller beboermøtet behandler og treffer vedtak i de saker som alene vedkommer boligseksjonene eller fellesarealer til utelukkende bruk for disse eller som disse alene svare utgiftene for, jf § 7. Ved tvilstilfelle avgjør sameiestyret om en sak alene berører boligseksjonene. Beboermøte skal fastsette særskilte vedtekter for drift og forvaltning av boligseksjonene.

§ 22

Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører som tilsettes av styret. Styret skal utarbeide instruks for forretningsføreren samt føre nødvendig kontroll med denne.

Forretningsføreren skal representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift. Saker av uvanlig art eller av stor betydning skal forelegges styret, som avgjør om saken skal forelegges årsmøtet.

§ 23

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av årsmøtet.

§ 24

Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 25

Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

HUSORDENSREGLER FOR BEBOERFORENINGEN PORTALEN

Vedtatt: 28.04.2011

VELKOMMEN TIL BEBOERFORENINGEN PORTALEN

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i beboerforeningens boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Beboerforeningen er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Aktuelle tiltak tilføyes fortløpende i ordensreglementet av styret.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Beboerforeningens styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre beboerforeningen - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra beboerforeningen og de enkelte leilighetene.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i beboerforeningen. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Det er ikke lov til å la avfall og søppel bli liggende igjen etter seg på fellesarealene. Alt avfall skal kastes i fremsatte søppelbøtter.

Miljøstasjonen skal ikke brukes av beboerne i beboerforeningen. Den skal kun brukes av næringsarealene.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, leegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i beboerforeningen, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret, dog skal saken først tas opp med de det gjelder.

Årsregnskap

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

2024

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
2	Diverse driftsinntekter	4 000 003	4 123 204
	Inntekt Felleskostnader	9 394 314	8 049 300
	Annen driftsinntekt	235 246	209 196
	Sum driftsinntekter	13 629 563	12 381 700
3	Diverse lønn og andre godtgjørelser	0	91 280
3	Revisjonshonorar	13 260	12 610
	Forretningsførerhonorar	135 934	104 685
4	Andre honorarer og kontingenter	906 370	155 582
	Administrasjons- og møteutgifter	963	1 065
	Vakthold/alarm/internkontroll	0	972
	Vaktmestertjenester/vedlikehold grøntarealer	1 519	1 480
	Felleskostnader	8 187 499	7 249 250
5	Vedlikehold/ drift	5 229 677	3 246 609
	Fellesavtale TV og bredbånd	233 116	222 571
	Forsikring	55 758	142 992
6, 7	Avsetning framtidig vedlikehold	656 139	658 465
	Gebyr og bankomkostninger	6 867	13 477
	Sum driftskostnader	15 427 102	11 901 038
	Driftsresultat	-1 797 540	480 662
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
	Renter bankinnskudd	91 755	50 231
	Andre renteinntekter	13 049	13 498
	Netto finansresultat	104 803	63 729
2, 8	ÅRSRESULTAT	-1 692 738	544 391

Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2024	2023
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Avregning felleskostnader	629 389	1 230 531
	Andre fordringer	1 804 708	553 847
	Sum fordringer	2 434 097	1 784 378
2, 7, 8	Bankinnskudd, kontanter og lignende	811 023	3 377 143
9	Sum omløpsmidler	3 245 120	5 161 521
	SUM EIENDELER	3 245 120	5 161 521

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
	Egenkapital		
	Opptjent egenkapital		
8	Annen egenkapital	1 184 560	2 877 297
	Sum opptjent egenkapital	1 184 560	2 877 297
	Sum egenkapital	1 184 560	2 877 297
	Gjeld		
2, 7, 8	Andre avsetninger for forpliktelser	699 300	658 465
	Sum avsetninger for forpliktelser	699 300	658 465
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	591 380	29 903
	Skyldige offentlige avgifter	0	15 850
	Annen kortsiktig gjeld	769 880	1 580 006
9	Sum kortsiktig gjeld	1 361 260	1 625 759
	Sum gjeld	1 361 260	1 625 759
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 245 120	5 161 521

Trondheim, .../.... - 2025

.....
Terje Hjertås
Styreleder

.....
Mathias Tangen
Styremedlem

.....
Hege Kristine Walløe
Styremedlem



Eierseksjonssameiet Sirkeltomten

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Fom regnskapsåret 2018 er regnskapstall fra Beboerforeningen Portalen som består av 38 boligseksjoner tatt inn i sameiets årsregnskap. Beboerforeningens resultat og balanse inkluderes derfor som en del av sameiets totale regnskap.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Ekstraordinær fakturering av felleskostnader

Det ble sendt ut et informasjonsskriv til beboerne angående behov for kapital i forbindelse med at kostnad for utbedring av svalganger blir høyere enn opprinnelig kalkyle tilsa. De ble derfor fakturert kr 4 000 003 til beboerne i 2024 for å kunne dekke fremtidige kostnader til svalgang prosjektet.

Note 3 Resultat

Årets resultat viser et underskudd på kr 1 692 736. Hovedårsaken til dette er at kostnader relatert til svalgangene samt juridisk bistand oversteg totalen på den ekstraordinære faktureringen til beboerne i 2024. Det ble hentet inn 4 millioner ekstra fra beboerne, samt at det var budsjettert inn samlet kr 170 000 for juridisk bistand og vedlikehold. Samlede kostnader for vedlikehold og juridisk bistand kom på nesten 6,1 millioner og er da hovedårsaken til underskuddet i år.

Note 4 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Styret	80 000	-	-
Lønnskostnad		2024	2023
Lønn		80 000	84 530
Arbeidsgiveravgift		11 280	7 050
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år		-91 280	
Sum		0	91 580

Styrehonorar for 2024 blir utbetalt i 2025 etter godkjent årsregnskap på årsmøte og styrets instruks om fordeling. Positivt avvik mot budsjett skyldes at vi ikke avsetter styrehonorar lengre men kostnadsfører det når det blir utbetalt. 2024 blir derfor et brudd år, mens årene fremover vil da gi korrekt kostnad mot budsjett.

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskap utgjør kr 13 260

Note 5 Andre honorarer og kontingenter

Det er i løpet av året påløpt honorarkostnader.
Disse kostnadene omfatter blant annet:

Juridisk bistand reklamasjonskrav	872 256
Webhotell	733
Estimert avregning FK samt ekstraord. fakturering beboere	3 086
Kostnader ifm tvangssalgs sak	30 295
Sum	906 370

Note 6 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.

Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Dekning av tetningstiltak balkong og vegg seksjon 05	29 750
Leveranse og installasjon av vannvakt i kjøkken 31 leiligheter	158 815
Brannteknisk rådgivning	60 433
Utbedring svalganger/rehabilitering	4 980 679
Sum	5 229 677

Note 7 Forsikring

Årsaken til at kostnaden er så lav i 2024 skyldes reversering av en avsetning fra 2023 regnskapet på ikke mottatte kostnader. Beboerforeningen inngikk også ny avtale med Tryg Forsikring slik at årskostnaden da ble vesentlig lavere enn budsjettet.

Note 8 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	2023
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	658 465	923 325
Årets avsetning til vedlikehold	656 139	658 465
Bruk av vedlikeholdsfond	-615 305	-923 325
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	699 300	658 465

Bruk av vedlikeholdsfond 2024:

Utbedring svalganger og brannteknisk rådgivning	467 519
Vindusskifte fasade	25 342
Prøvesjakter	122 444
Sum bruk av vedlikeholdsfond 2024	615 305

Beboerforeningen har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av beboerforeningens styre.

Note 9 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 110 813.

Årsaken til at det er balanseført kr 699 300 kr på vedlikeholdsfondet, men bare 110 813 kr på bankkontoen var at Beboerforeningen ikke hadde midler tidligere i 2023/2024 til å overføre avsetningene på grunn av store kostnader til rehabilitering og juridisk bistand. Styret må avgjøre om det er likviditet til å overføre avsetningen i 2025.

Note 10 Egenkapital

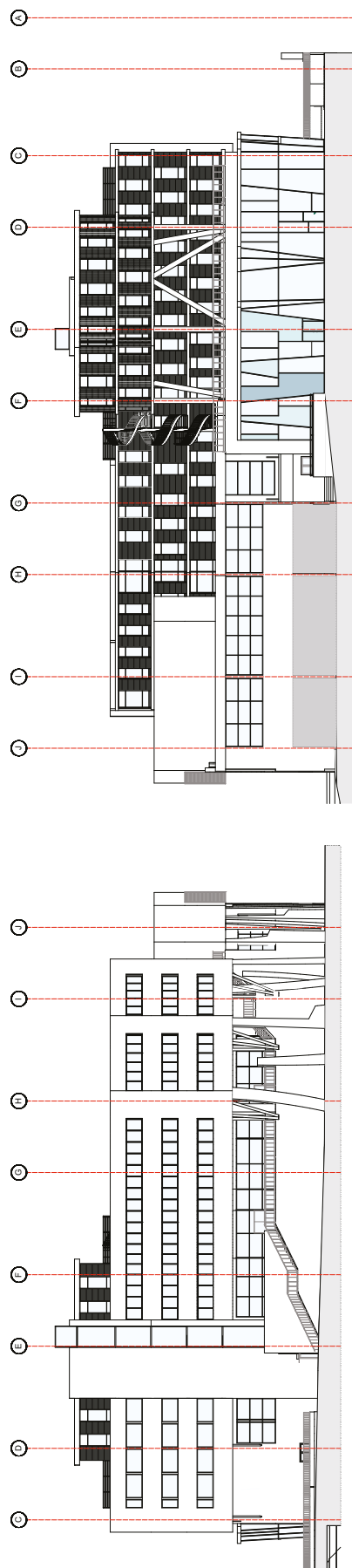
EK 1.1	2 877 297
Årets resultat	-1 692 736
EK 31.12	1 184 560

Egenkapitalen på kr 1 184 560 er akkumulert opptjent egenkapital for beboerforeningen fra oppstart tom 31.12.24, og tilhører i sin helhet boligseksjonseierne.

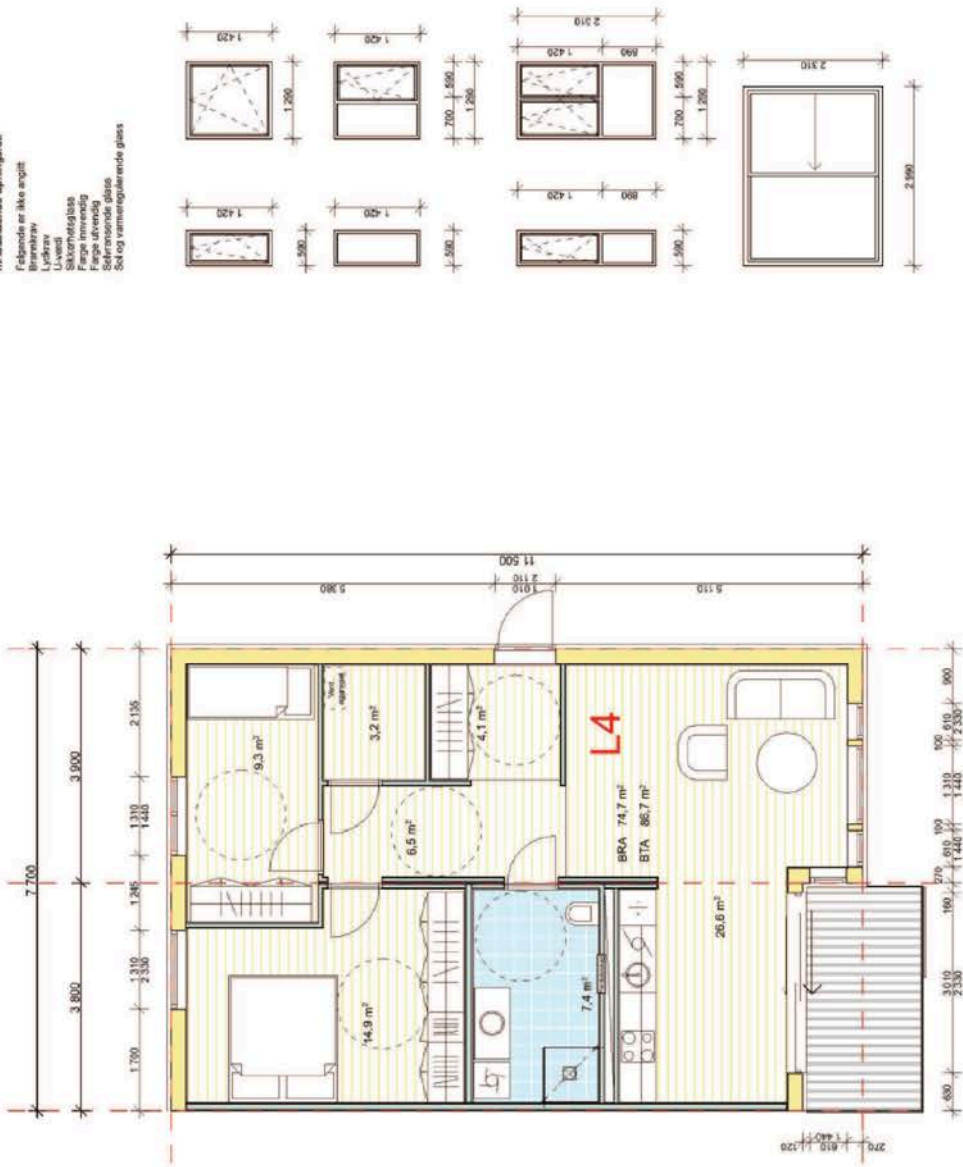
Note 11 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	3 535 762
Årets resultat	-1 692 736
Endring vedlikeholdsfond	40 835
Årets endring i disponible midler	-1 651 901
Disponible midler 31.12.	1 883 860

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

[illegible][illegible]

Vinduer og dører er tegnet sett utenfra
Tre vinduer utvendig avdekket med vedværende aluminium
Innadvendende åpningstilt
Følgende er ikke angitt
Innvendig
Lysfrem
Lysvett
Skjermsteg
Farge utvendig
Farge innvendig
Solavskjermende glass
Sol og varmeregulerende glass



BYGGHERRE:	 Nedre Elvehavn AS	PROSJEKT:				SIRKELTOMTEN BOLIG				TEGNING:		Leilighetstype				
		Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattøgt. 5 - 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no				TEGNET:	GT	KONTR.:	7.9.2009		PROSJEKTNR.:	29014	FLÅN:	29014 Sirkeltoften boliger.pka		
ARKITEKT:	 pka ARKITEKTER	SAKSANSV.:		PK		SAKSBEH.:		MÅL: (A4)		1:100		A	TEGNINGSNR.:	L 4	REVISJON:	-



Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:☒ Oppdeling i eierseksjoner☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	410	665		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
980 897 044	Sirkeltomten II AS	151/200 (755/1000)
922 337 389 x)	Sirkeltomten Bolig AS	245/1000

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller ⁵⁾)	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller ⁵⁾)	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller ⁵⁾)	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller ⁵⁾)	Til-leggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3	Se vedlegg			15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:

= nevner:

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 178416 Tinglyst: 09.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato

Partenes underskrift

10/12.2009

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 10.12.2009	Sirkelbanken II AS 	
	Sirkelbanken Bolig AS 	



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

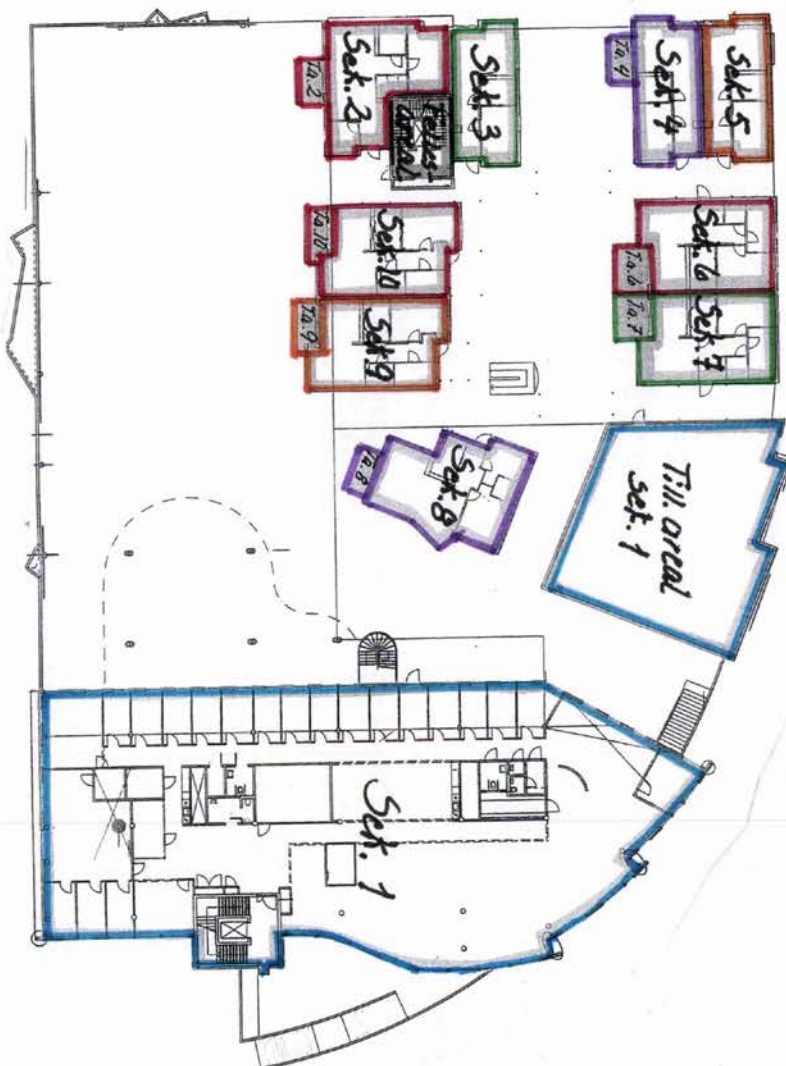
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
410	665			TRONDHEIM kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
TRONDHEIM 18.02.2010		TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM <i>Ellen Bræk</i>		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Dato	Partenes underskrift
10/12-2009	<i>[Signature]</i>



Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 410 Bnr. 665
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
Felles

Plan 3. etg.

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 6



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2477/12

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
11/18156
Tidligere ref: 07/42663
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Per Fossen

Dato
15.06.2012

Dyre Halses gate 1, ferdigattest for nybygg med uteanlegg inneholdende boliger, forretning og kontor (Sirkeltomta)

Byggested: **Dyre Halses gate 1** Gnr./Bnr.: **410/665**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Sirkeltomten II AS**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 13.06.2012.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.:
FBR RAM 997/08, FBR IGT 2287/08, FBR IGT 3808/08, FBR IGT 4172/08, FBR IGT 198/09,
FBR IGT 1577/09, FBR IGT 1646/09, FBR IGT 2665/09, FBR DSP 3458/09, FBR IGT 3978/09,
FBR RAM 4070/09, FBR DSP 4073/09, FBR DSP 4099/09, FBR IGT 60/10, FBR IGT 264/10,
FBR IGT 559/10, FBR IGT 1581/11 og FBR IGT 1983/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
11/18156

Vår dato
15.06.2012

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Sirkeltomten II AS, c/o Nedre Elvehavn AS, TMV-kaia 1, 7014 TRONDHEIM.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Rojo Arkitekter AS

Dyre Halses gate 18
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Monika Halavaara

Saksnummer
BYGG-22/82687
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Sondre Andvik

Dato
17.12.2024

Dyre Halses gate 1C, ferdigattest for gjenoppbygging av svalganger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 410/665/0/0
Bygningsnummer: 300107893
Ansvarlig søker: Rojo Arkitekter AS
Tiltakshaver: BEBOERFORENINGEN PORTALEN

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monika Halavaara
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BEBOERFORENINGEN PORTALEN

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.12.2024.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- BYGG-22/82687-6 - Godkjent gjenoppbygging av svalganger
- BYGG-22/82687-10 - Godkjent endringssøknad

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

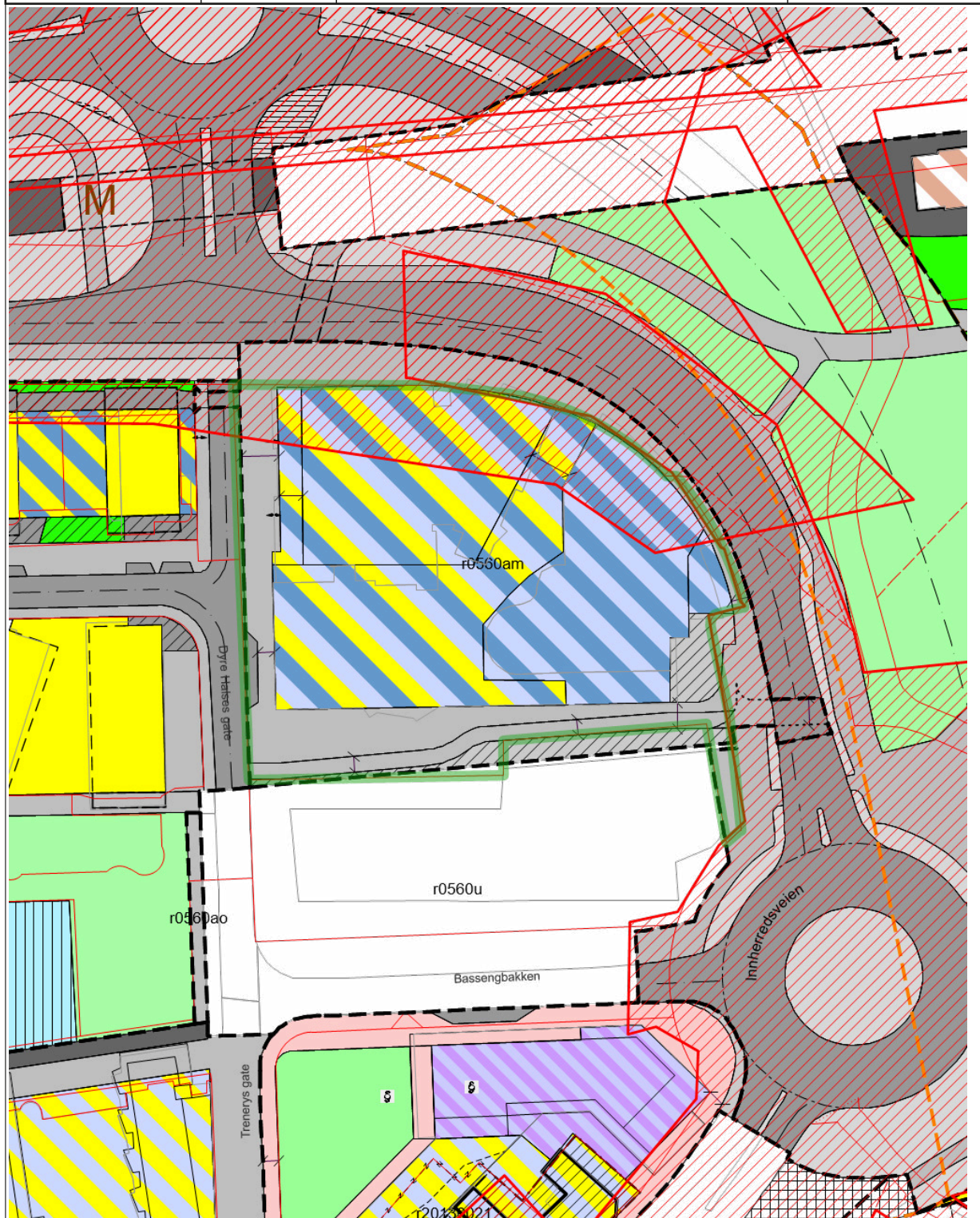
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

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

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 665	Fnr: 0		Snr: 6
	Adresse:	Dyre Halses gate 1C 7042 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Udefinert bygning		Bygning		Riksveg gatenavn .
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	Plan mindre endring		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Bru		Tunnel
	Måle- og avstandslinje		Midlertidig trafikkområde		Frisiktsone ved veg
	Bolig		Blokkbebyggelse		Kjøreveg
	Gate m/fortau		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Sykkelvei		Gangveg		Parkeringsplass
	Jernbane		Kai		Park
	Anlegg for lek		Privat småbåthavn (sjødelen)		Felles gangareal
	Felles gårdsplass		Felles grøntareal		Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor		Bolig/Kontor		Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål		RpBestemmelseOmråde		Bevaring kulturmiljø
	Rækkefølgekrav grønnstruktur		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Bolig/Forretning
	Forretning/Kontor		Kjøreveg		Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Park		RpGrense		Regulert senterlinje
	Restriksjonsområde flyplass		Gang- og sykkelveg		Veg

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/12705 r0560am

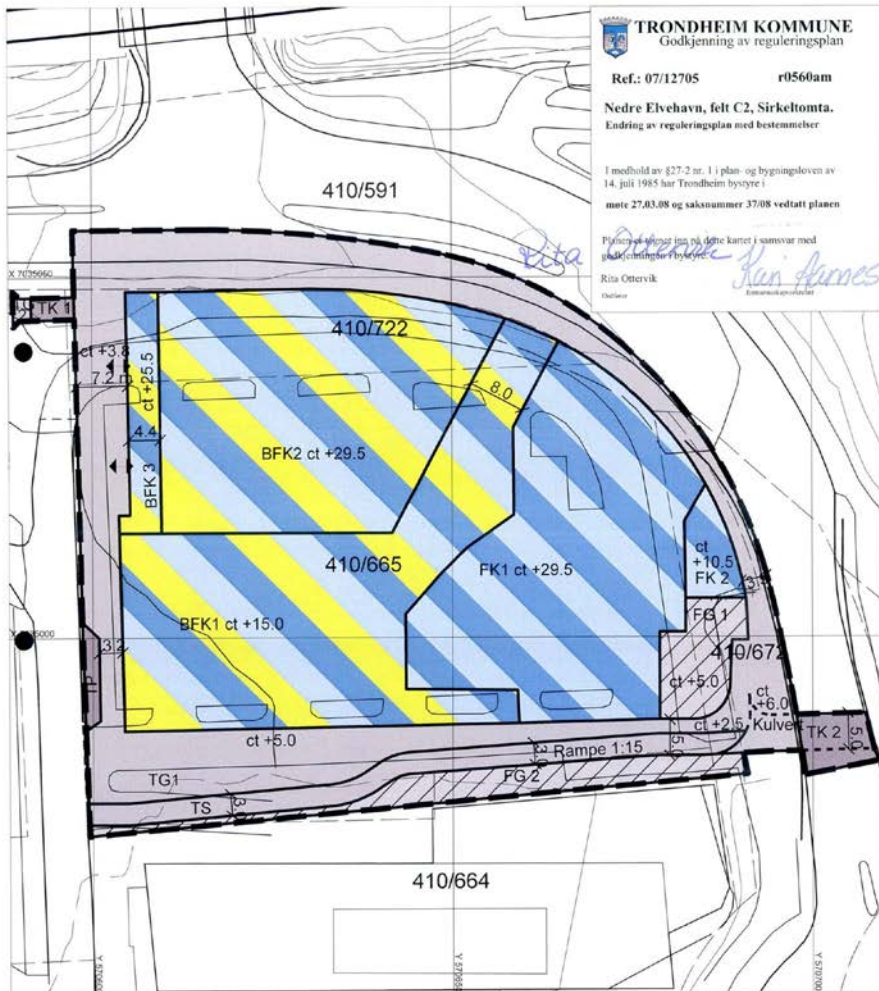
Nedre Elvehavn, felt C2, Sirkeltomta.
Endring av reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i møte 27.03.08 og saknummer 37/08 vedtatt planen

Planen er utarbeidet i samsvar med planreguleringens bestemmelser

Rita Ottvik
Ordfører

Kari Harnes
Kommunikasjonssjef



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

Bolig/Foretning/Kontor (911)

Forretning/Kontor (920)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

Kjørevei (310)

Gate med fortau (311)

Sykkelvei (321)

Gangvei (322)

Parkering (333)

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

Felles gangareal (720)

LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning

Formålsgrænse

Tunnel

Illustrasjonslinjer

Avkjørsel

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89
0 10 20 30 40 50



TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
Nedre Elvehavn, felt C2
Sirkeltomta

MALESTOKK:
1:500
KARTBLAD:
A3

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Div. endringer	11.01.08	PAT		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/ planutvalget	02.10.2007	PAT
Offentlig ettersyn	09.10.2007-11.11.2007	
Behandlet i bygningsrådet/ planutvalget	11.03.2008	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.03.2008	
Godkjent i bystyret	27.03.2008	

Planen er utarbeidet av: **pka Per Knudsen Arkitektkontor AS**

Planen er fremmet av: **Nedre Elvehavn AS**

DATO: 31.08.07

KOMMUNENS SAKSNR.: 07/12705

TEGNET: **REGULERINGSPLAN NR.**

AO

SAKSBEH.

PAT

REGULERINGSPLAN NR.

AO

SAKSBEH.

PAT

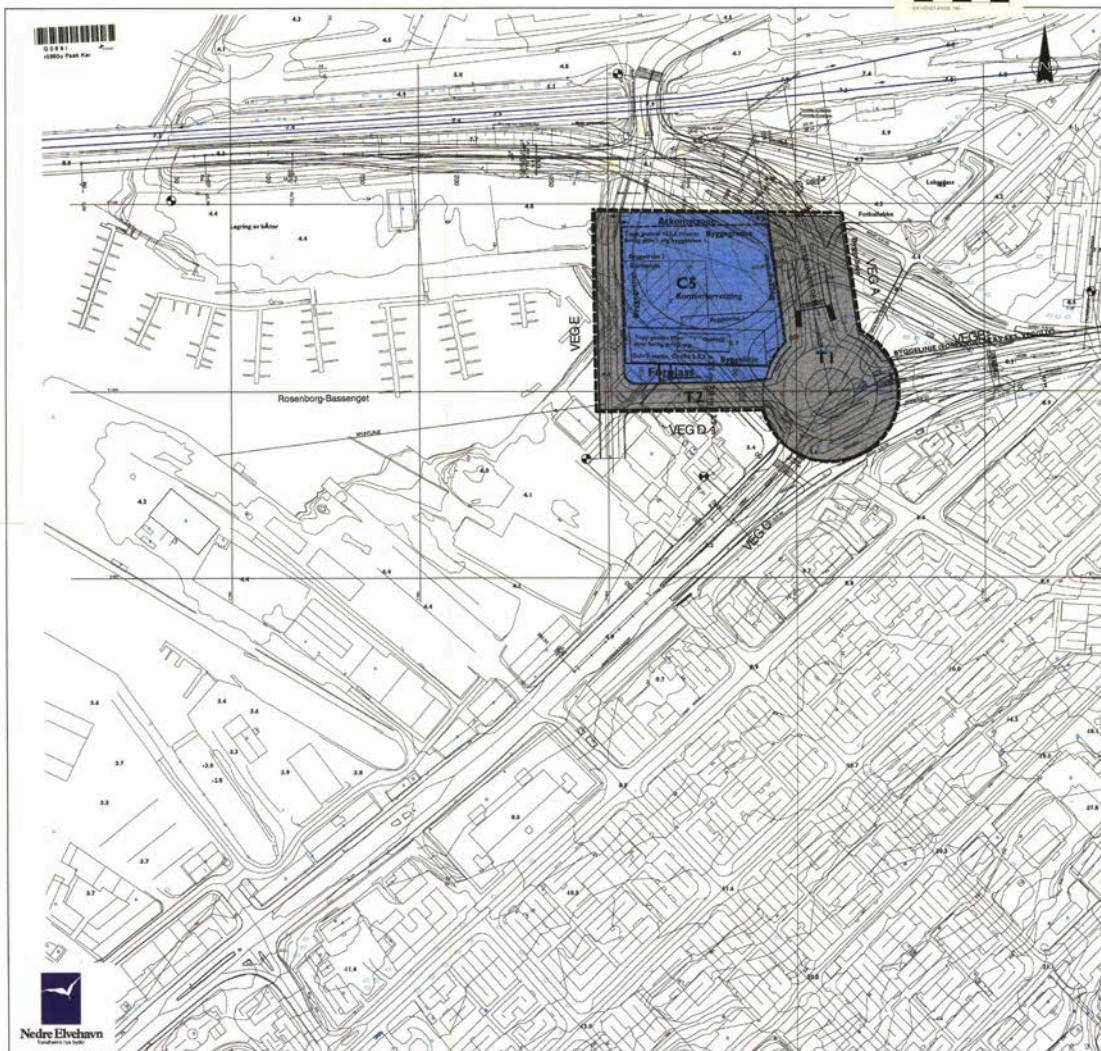
TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0560AM ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

M 1:2000





TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL

- | | |
|--|---|
| BYGGEOMRÅDER
(PBL §25, 1.ledd nr.1) | FAREOMRÅDER
(PBL §25, 1.ledd nr.5) |
| ☐ BOLIGER | ☐ HØYSPENNINGSLINJER |
| ☐ BOLIGER (BLOKKER) | ☐ |
| ☐ FORRETNINGSKONTOR | ☐ |
| ☐ INDUSTRI / LAGER | ☐ |
| ☐ OFFENTLIG BEBYGGELSE | SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1.ledd nr.6) |
| ☐ ALLMENNYTTIG FORMÅL | ☐ FRILUFTSOMRÅDER |
| ☐ | ☐ KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG |
| LANDBRUKSOMRÅDER
(PBL §25, 1.ledd nr.2) | ☐ BEVARINGSMRÅDER |
| ☐ JORD- OG SKOGBRUK | FELLESOMRÅDER
(PBL §25, 1.ledd nr.7) |
| ☐ GARTNERI | ☐ FELLES AVKØRSEL |
| OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL §25, 1.ledd nr.3) | ☐ FELLES LEKEAREAL |
| ☐ KADREVEI | FORNYLESEOMRÅDER
(PBL §25, 1.ledd nr.8) |
| ☐ GANG- OG SYKKELVEI | ☐ |
| ☐ KOLLEKTIVANLEGG | BLANDET FORMÅL
(PBL §25, 2.ledd) |
| ☐ ANNET VEGAREAL | ☐ BOLIG / FORRETNING |
| ☐ OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE | ☐ FORRETNING / KONTOR |
| ☐ HAVNEDOMRÅDE LANGDELEN | |
| OFFENTLIGE FROMRÅDER
(PBL §25, 1.ledd nr.4) | |
| ☐ PARK | |
| ☐ ANLEGG FOR LEIK | |
| ☐ VANN | |

LINJESYMBOLER M.V.

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

TRONDHEIM KOMMUNE		KARTBLAD:
R 560 u		
REVISJONER	DATE	SIGN/REVISJONER
Revisert planark	14.12.99	KS
Revisert planark	15.11.99	KS
Revisert planark	18.09.99	KS
SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:		
KUNNSKRIVNING VEIEN REGULERINGS	DATE	WDR
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERRETN		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERRETN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
BYGNINGSRÅDET		
STADFESTET AV:		
PLANEN UTARBEIDET AV:	MALESTOKK	1/1000
SÆLBERG ARKITEKTKONTOR AS	560 u	
Plan - Arkitektur - Landskap	DATE	TEGNET
	20.04.99	KS KS



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 560am

Arkivsak:07/12705

NEDRE ELVEHAVN FELT C2, SIRKELTOMTA Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 31.08.2007
Dato for siste revisjon av plankartet	: 21.01.2008
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 21.01.2008
Dato for Bystyrets vedtak	: 27.03.2008
Dato for reviderte bestemmelser ihht Bystyrets vedtak	: 27.03.2008

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS, sist revidert 21.01.08.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til :

Bygeområder/kombinerte formål:

Område for forretning, kontor og bolig
Område for forretning og kontor

Betegnelser:

BFK1-3
FK 1-2

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg
Sykkelveg
Gangveg
Parkering

TK1-2
TS
TG1-2
TP

Fellesområder

Felles gangareal

FG1-2

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Utforming

Trafikkområdene skal utformes med en bymessig standard med høy og robust kvalitet. Ferdig planert høyde skal ikke overstige den kotehøyde som er angitt på plankartet. Anleggene skal opparbeides i samsvar med utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

3.2 Kjøreveg

TK1: I enden av Trenerys gate, mot Dyre Halses gate, skal denne stenges fysisk for inn- og utkjøring.

TK2: Gang- og sykkelundergang under Dyre Halses gate skal etableres som vist på situasjonsplan.

3.3 Gang- og sykkelveg, TG/TS

Arealet foran inngang til forretningene sør for BFK1 skal utformes som et torg. Arealet må opparbeides slik at det kan etableres en offentlig gang- og sykkelvei i sørkant av området fra adkomstveg i Trenerys gate til undergang under Dyre Halses gate som vist på plankartet.

Gangvegarealet langs vestsiden av bebyggelsen må utformes slik at det er mulig å etablere trappeforbindelse til en fremtidig gangbro i forlengelsen av Trenerys gate mot nord (over gamle Dyre Halses gate). Innenfor området kan det tillates aktiviteter i tilknytning til bebyggelsen, som uteservering. Sykkelparkering skal anlegges ved inngangspartiene i planområdet.

Langs gamle Dyre Halses gate kan det etableres busslomme innenfor gang- og sykkelareal.

Plassering av busslomme skal godkjennes av Trondheim kommune.

3.4 Parkering

Ved Trenerys gate kan det etableres 3 parkeringsplasser.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles gangareal

Felles gangareal FG1 skal være et felles gangareal for FK1 og BFK1. Felles gangareal FG2 skal være felles for bebyggelse i Bassengbakken 1.

§ 5 BYGGEOMRÅDER, KOMBINERTE FORMÅL

5.1 Formål og grad av utnyttning

Maksimalt tillatte bruksareal innenfor planområdet er $T-BRA = 15\,500\text{ m}^2$, hvorav maksimalt 3000 m^2 BRA kan brukes til boligformål. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i T-BRA.

BFK 1: Området skal nyttes til kontor, forretning og boliger. Det tillates etablert forretning og kontor til ct.+15.0. Over ct.+15.0 skal det etableres uteareal for boligene. Uteareal skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet. Området skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek.

BFK 2 og 3: Området skal nyttes til kontor, forretning og boliger. Det tillates etablert forretning og kontor til ct.+15.0. Over ct.+15.0 kan det etableres boliger og kontor. Innenfor BFK2 og 3 over ct.+15 kan det maksimalt etableres 3500 m^2 BRA.

Det kan etableres maksimalt 40 leiligheter innenfor planområdet. Leilighetene skal ha en variasjon i størrelse. Minimum 70 % av antall leiligheter skal være 3-roms leiligheter eller større. Boliger som ligger lengst nord og øst i planen skal være tosidig belyst. Det skal tilstrebes at alle boliger innenfor BFK2 og 3 skal være tosidig belyst.

FK1 og 2: Området skal nyttes til kontor og forretning. Det tillates etablert forretning opp til ct.+15.0. Over ct.+15,0 skal det etableres kontor.

5.2 Byggegrense

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen for byggeområdene. Parkeringskjeller med tilliggende arealer tillates etablert utenfor viste byggegrenser. Oppstillingsplass for varelevering skal skje innenfor byggegrensen. Balkonger og/eller andre bygningsmessige konstruksjoner over ct+15.0 kan krages ut, maksimum 2 meter fra fasadeliv, mot gamle Dyre Halses gate. I BFK3, mot Trenerys gate, kan bebyggelsen krage ut maksimalt 1 meter ut fra fasadeliv.

5.3 Byggehøyde

Ny bebyggelse kan oppføres med de maksimale gesimshøyder som er vist på plankartet. Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus med høyde maks 1 meter over angitte kotehøyder.

5.4 Takform

Bebyggelsen skal ha flate tak.

5.5 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk. Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater bør brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved sprang i fasadelivet. Fasademateriale og utforming skal godkjennes særskilt av bygningsmyndigheten. Fasadene i 1. etasje mot sør og vest skal orientere seg ut mot gateplan, og i hovedsak utformes i glass.

Innenfor område BFK 2 og BFK 3 skal det etableres et gårdsrom med minimum 9 meters bredde mellom yttervegger og minimum 7 meters bredde mellom balkongene mot vest.

5.6 Universell utforming

Alle uteområder skal utformes slik at de tilfredstiller krav til universell utforming i henhold til Trondheim kommunes veileder for utforming av publikumsbygg. Minimum 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredstiller krav universell utforming i alle fellesrom, i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

5.7 Utomhusanlegg

Alle utomhusanlegg skal gis en bymessig og robust utforming med høy kvalitet på materialbruk og utforming. Områdene skal opparbeides med som grøntanlegg for lek og opphold. Utomhusplan for opparbeiding av alle ubebygde områder skal følge søknad om rammetillatelse og godkjennes som en del av denne.

5.8 Atkomst til parkeringskjeller og varelevering

Atkomst til varelevering og parkeringskjeller skal være fra Trenerys gate som vist med pil på plankartet.

5.9 Parkering

Parkeringsanlegg skal etableres under bakken i inntil 2 plan. Med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en parkeringsplan som viser antall og type parkeringsplasser som skal etableres.

Parkeringsdekningen for bil skal være:

Minimum 1 plass pr bolig større enn 60 m².

Minimum 0,3 plass pr bolig mindre enn 60 m².

1 gjesteparkeringsplass pr 10 boliger.

Maksimum 1 plass pr 100 m² areal for forretning og kontor.

I tillegg skal det avsettes 38 parkeringsplasser for gjesteparkering for område A1 – A12 og E2-4 i

reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge (r560ad). Det tillates avsatt parkeringsplasser til Bassengbakken 1 (gnr 410, bnr 664) i parkeringskjeller innenfor dette planområdet.

Parkeringsdekningen for sykkel skal minimum være:

Gjeldende parkeringsnorm for sykkel, indre sone, skal følges.

5.10 Lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg

Renovasjonsanlegg, trafostasjoner og understasjoner skal integreres i bygningsmassen eller lokaliseres under terreng.

5.11 Energiforsyning

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Opparbeidelse av offentlige trafikkområder

De offentlige trafikkarer, inkludert ny gang- og sykkelveg, sykkelparkering ved inngangspartiene og ramper til undergang under gamle Dyre Halses gate, skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, før brukstillatelse for bebyggelsen innenfor planområdet gis.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det være etablert gang-sykkelveg i sørkant av området fra sørsiden av Rosenborgbassenget til eksisterende undergang under gamle Dyre Halses gate.

6.2 Opparbeidelse av uteareal for boliger

Utearealene for boliger skal være opparbeidet som grøntanlegg for lek og opphold før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor planområdet.

6.3 Støy

Bygninger og tiltak innenfor planområdet skal tilfredstille gjeldende støykrav i Plan- og bygningsloven og retningslinjer for støy i arealplanlegging; T1442.

Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak.

6.4 Forurensning i grunnen

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, alternativt må det foreligge dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

6.5 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold /grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse kan gis.

Bystyrets vedtak av 27.03.08 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Sirkeltomta på Nedre Elvehavn, felt C2, Sirkeltomta. Planen er vist på kart i målestokk 1:500, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS. Plankart, sist revidert 21.01.08 og bestemmelser, sist revidert 21.01.08.

Endring i reguleringsbestemmelse § 5.9 ift sykkelparkering: Gjeldende parkeringsnorm for sykkel, indre sone, skal følges.

Tillegg i ordlyd i bestemmelse § 5.5:

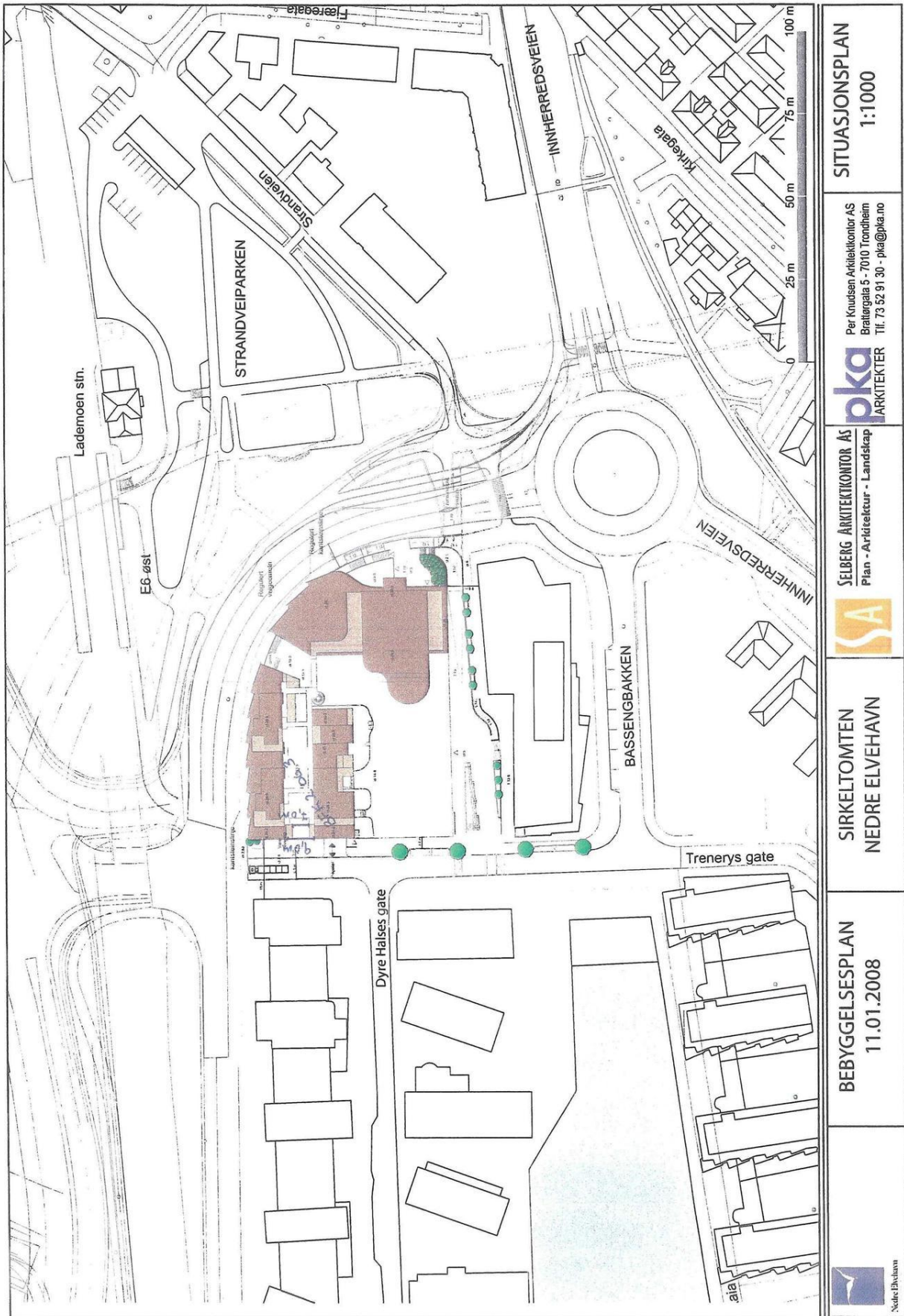
Innenfor område BFK 2 og BFK 3 skal det etableres et gårdsrom med minimum 9 meters bredde mellom yttervegger og minimum 7 meters bredde mellom balkongene mot vest.

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

(Adm. merknad: Bestemmelsene er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)

Pita Ottervik

Kari Arnes



BEBYGGELSESPAN
11.01.2008

SIRKELTOMTEN
NEDRE ELVEHAVN



SJELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap



Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 6 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

SITUASJONSPLAN
1:1000



R 560 u, br. 25.01.2000.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDET NEDRE ELVEHAVN FELT C5, "SIRKELTOMTEN"

Plankart og bestemmelser er datert: 20.04.99
Dato for siste revisjon av plankartet: 14.12.99
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.12.99
Dato for vedtak i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker: 25.01.00

§ 1 GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Bebyggelsesplanen omfatter en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan for Nedre Elvehavn, stadfestet 25.06.87. Endringen innebærer endring av utbyggingsformål og justering av plassering av regulert rundkjøring.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNINGER/KONTOR

3.1 Bebyggelsens utforming

Hvis bebyggelsen oppføres etappevis, skal hvert byggetrinn fremstå som avsluttet slik at området ikke blir stående uferdig.

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet. Materialbruk og fargesetting skal omsøkes og behandles spesielt.

Før endelig behandling skal det foreligge modell i målestokk 1:500.

3.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal ligge innenfor regulert byggegrense og i byggelinje, der denne er vist i planen.

Mindre utbygg, inngangsparti og andre lave bygningsdeler kan inngå i den skraverte gårdsplass.

3.3 Byggevolum

Tillatt bebygd area, BYA, skal ikke overstige 60%.

Mellom bebyggelsen i byggetrinn I og II skal det etableres en bilfri gårdsplass som vist på plankartet.

3.4 Bebyggelsens høyder

Gulv i 1. etasje i byggetrinn I skal være på cote +6.0 ± 0.3 meter.

Bebyggelsen i byggetrinn I skal maksimalt ha en høyde på 5 etasjer eller inntil 20 meter,

Postadresse
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse
Holtermanns veg 1

Telefon
72 54 63 81

Telefaks.
72 54 67 05

Organisasjonsnummer
NO 942 110 464

målt fra ferdig gulv i 1. etasje i byggetrinn I til topp gesims.

Bebyggelsen i byggetrinn II skal maksimalt ha en høyde på 6 etasjer eller inntil 23.5 meter, målt fra ferdig gulv i 1. etasje byggetrinn I til topp gesims.

Takoppstikk over gesims, som ventilasjons-, trappe-, heishus og annet, skal ha en bevisst utforming og integreres i bebyggelsens arkitektoniske formspråk.

3.5 Parkering

Antall parkeringsplasser skal være i henhold til krav gitt i Trondheim kommunes vedtekter for Midtbyen. Parkeringsbehovet skal løses innenfor område C5.

Det skal utarbeides parkeringsplan for de ulike byggetrinn som skal behandles og godkjennes av bygningsmyndigheten. Planen skal vise parkeringsanlegg i garasjer og som markparkering og dessuten varemottak.

For byggetrinn I kan parkering skje som markparkering.

I byggetrinn II skal det etableres parkeringsanlegg i bebyggelsen og under gårds plass, i tillegg til nødvendig gjesteparkering på bakkeplan.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal forbeholdes bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Felt T1 - trafikkområde med blandet trafikkformål

Området utbygges etappevis, første etappe slik bebyggelsesplanen viser.

Det skal utarbeides en byggeplan for hele feltet som viser trafikkanlegg (veger, gangveger, fortau, ramper etc.), terrengbehandling, murer, vegetasjon, belysning osv.

Planen skal utarbeides i målestokk 1:500 og behandles senst samtidig med utomhusplan for felt C5.

Ved behandling av byggeplanen skal forholdet til tilliggende utbyggingsplaner redegjøres for så lang det er mulig.

4.2 Felt T2 - trafikkområde med internveger og fortau

Arealet omfatter atkomst- og internvegnett for betjening av denne del av Nedre Elvehavn-området.

Det skal også her foreligge godkjent byggeplan ved utbygging av arealet, se pkt. 4.1.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

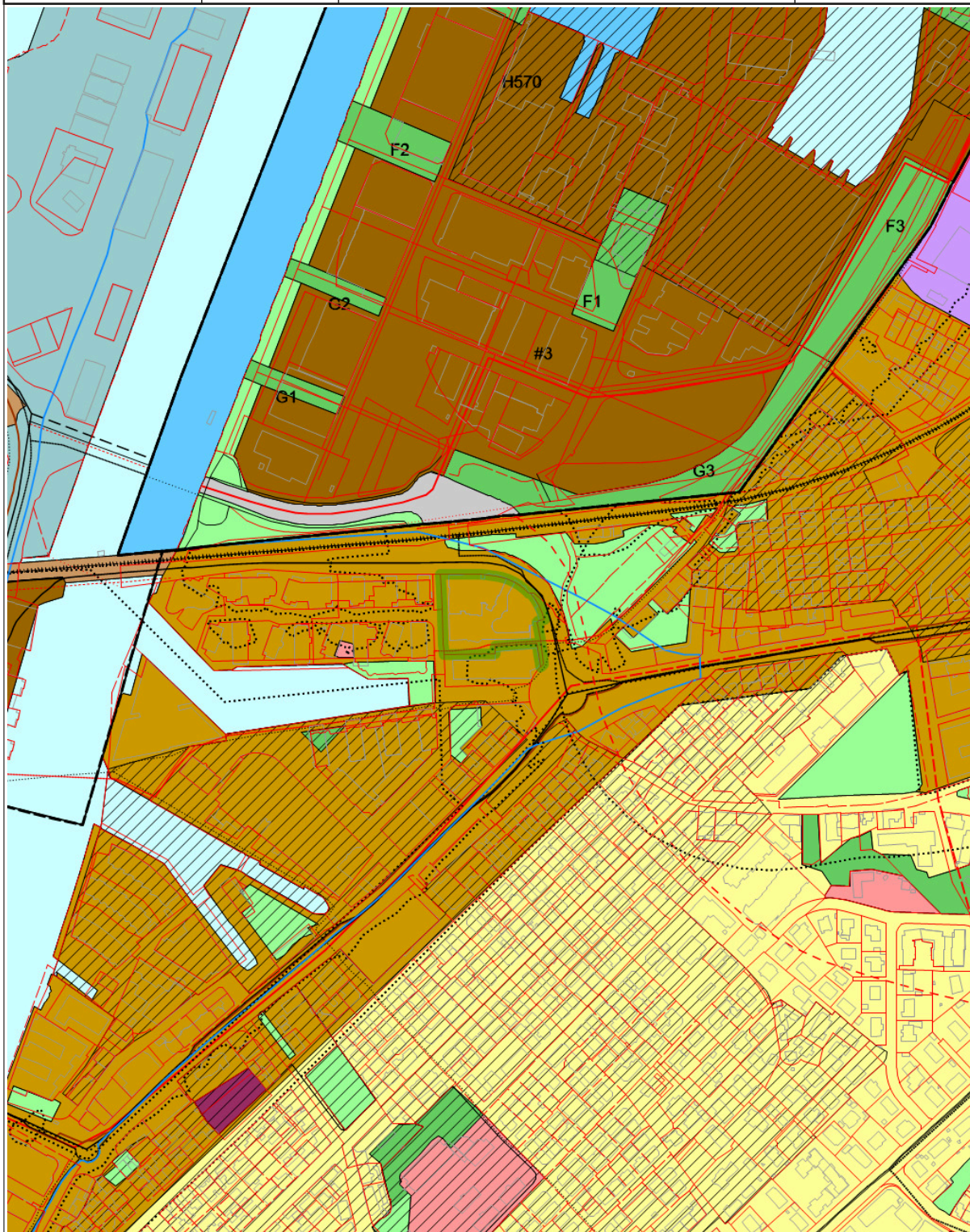
5.1 Før utbygging skal det foreligge godkjent plan fra SFT for graving i forurenset grunn.

5.2 Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeområdet. Denne skal behandles samtidig med byggemelding og vise høyder på terreng, vegetasjon, materialbruk, belysning og møblering. Dessuten overflateparkering og evt. nedkjørsel til parkeringsanlegg.

5.2.1 Areal merket "forplass" skal gis en parkmessig opparbeidelse.

5.3 Offentlig trafikkareal og areal innenfor byggeområdet skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel 2012-2024					 Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 665	Fnr: 0	Snr: 6	
	Adresse:	Dyre Halses gate 1C 7042 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Udefinert bygning
	Bygning		Kommuneplan- og kommunedelplangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom
	Bestemmelsesområde kollektivåre		Bestemmelsesområde nidelvkorridoren		Bestemmelsesområde havstigning
	Bestemmelsesområde regionalt handelssenter		Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering	A	Påskrift kommuneplan
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - Bro - Nåværende		Fjernveg - Tunnel - Framtidig
	Fjernveg - På bakken - Framtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Framtidig
	Atkomstveg - På bakken - Framtidig		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - Bro - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gang-/sykkelveg - Bro - Framtidig		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - Tunnel - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende		Jernbane - Bro - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig		Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
	Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Sentrumsformål - Framtidig
	Grav- og urnelund - Framtidig		Veg - Nåværende		Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
	Havn - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende		Friområde - Nåværende
	Grønnstruktur - Framtidig		Friområde - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Ferdsel - Nåværende		Næringsbebyggelse - Nåværende
	Gang- og sykkelveg		Veg		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Dyre Halses gate 1C
7042 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre