



aktiv.

Kirkegata 12D, 7014 TRONDHEIM

**Arealeffektiv, koselig 2-roms  
selveierleilighet | Overbyggd  
uteplass | Lun, felles bakgård |  
Supersentralt og attraktivt!**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Christian Drøyvold

**Mobil** 954 72 624

**E-post** christian.droyvold@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 70 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 860 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 035,-  
**Selger:** Emil Heia

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 39/39 kvm  
**Tomtstr.:** 297 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 409, bnr. 27  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1710240138

# Velkommen til Kirkegata 12D!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Kirkegata 12 D – en 2-roms leilighet i 1. etasje i en tradisjonell bygård. Beliggenheten er sentral og attraktiv, med nærhet til matbutikker, spisesteder, busstopp og turstier, samt kort vei til kjøpesentre, togstasjon og treningssentre. Leiligheten har utgang fra stuen til en overbygd, lun uteplass med videre adkomst til en skjermet, koselig bakgård.

Verdt å merke seg:

- Særdeles attraktiv område å bo i
- Nærhet til Nidelva og Festningsparken
- Fin entré med garderobeplass
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- God møbleringsfrihet i stue/kjøkken
- Moderne og praktisk kjøkken
- Helfliset og praktisk bad/wc
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Soverom med skyvedørgarderobe

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	30
Egenerklæring .....	33
Tilstandsrapport .....	38
Energiattest .....	54
Ordensregler .....	55
Vedtekter .....	58
Årsmøte .....	60
Regnskap .....	62
Byggetegninger .....	64
Seksjoneringstegning .....	67
Ferdigattest .....	68
Reguleringsbestemmelser .....	69
Reguleringskart .....	73
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 39 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 39 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Entre, bad, soverom, stue/kjøkken

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

297 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med nærhet til matbutikker, spisesteder, busstopp og turstier, samt kort vei til kjøpesentre, togstasjon og treningsentre.

Leiligheten ligger i første etasje i en tradisjonell bygård, og i bakgården er det gressplen, prydbusker og skiferlagte stier. Leiligheten har en overbygd, liten uteplass med tredekke og adkomst fra stuen.

### Beliggenhet

Leiligheten har en svært etterspurt beliggenhet nesten helt nede ved Nidelvens bredd, i den koselige bydelen Møllenberg i Trondheim kommune. Området har trivelige trehus, brosteinsgater og et rikt utvalg av hyggelige kafeer og unike butikker. I tillegg er det kun ca. 10 minutters gange til sentrum og Solsiden.

Rema 1000, Nærbutikken Møllenberg og Bunnpris er nærmeste dagligvare. I nærheten finner du også Solsiden kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, mange kaféer og restauranter. Det er i tillegg 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.

### Adkomst

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

### **Bebyggelsen**

Nærområdet består for det meste av sjarmerende, gamle bygårder og rolige gater, som gjør det til et hyggelig område å vandre rundt i. Her kan du blant annet finne spennende brukt- og vintagebutikker.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det gangavstand til Bispehaugen barneskole, Rosenborg ungdomsskole og flere videregående skoler. Det er også kort vei til flere studiesteder som BI Trondheim, NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim og Dronnings Mauds Minne. Til de minste finnes det et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, der Kongsgården og Møllenberg er de to nærmeste.

Fra leiligheten er det kort vei til Portalen som blant annet huser SiT treningssenter og søndagsåpen dagligvare. Det er ellers gode turmuligheter i havneområdet og kort vei til Småbergan, et nydelig parkområde mellom Kristiansten festning og Rosenborg. Festningen er i seg selv et svært populært rekreasjonsområde.

Alternativt er det kort vei til Ladehammerkaia der du kan følge den populære Ladestien helt til Grilstadfjæra. Stien er en av Trondheims mest populære og går forbi populære bade- og lekeplasser.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet består av buss, tog og flybuss. Nærmeste bussholdeplass er Bakkegata som ligger ca. 100 meter unna, og Trondheim sentralstasjon ligger ca. 800 meter fra leiligheten.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Fredrik Johnsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Fredrik Johnsen opplyser om følgende byggemåte:  
Leilighet er oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
Svar: Ja, rør fra dusj ble tett og det kom opp vann fra dusjen. Rørlegger kom å fikset det, viste seg å være tett i rørene under stuegulvet. Alt bra i orden.

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

Svar: Ja, ubetydelig sprekk i ene flisen på stua.

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

Svar: Ja, mener det har vært kontroll fra Trondheim kommune, her kan du høre med sameiets leder.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Felles dugnad i sameiet, vedlikehold av fasade og husvegg.

Tilleggskommentar:

Det er foretatt maling på både stue og i gang. Dette arbeidet er selvgjort.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Leiligheten ligger i første etasje, og har adkomst via felles oppgang. Entreen er på ca. 3,5 kvm, og har lysmalte vegger og terracottafargede fliser på gulvet. Det kan fint møbleres med både sittebenk, knaggreker og kommode i entreen.

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har et stilrent og pent design med god benkeflate og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og sort benkeplate med underlimt kum i stål. Veggene over benken er beskyttet med hvite mosaikkfliser, og under overskapene er det montert belysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

### **STUE**

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et allrom på ca. 23 kvm. De panelkleddene veggene er lysmalte, og på gulvet er det lagt terracottafargede fliser. Allrommet byr på fin plass til både sofagruppe, tv-/mediastasjon og spisebord, og det er utgang til en overbygd, liten uteplass med videre adkomst til bakgården.

### **BAD/WC/VASKEROM**

Badet ble pusset opp i 2003, og fremstår som fint og praktisk. Rommet er på ca. 4,5 kvm, og har hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med sluk.

Baderomsinnredningen har lyse, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap, veggskap og speil med belysning. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og en dusjnise med regnfallsdusj.

### **SOVEROM**

Leiligheten har et pent soverom på ca. 7 kvm. Her er veggene hvitmalte, og én vegg er kledd med mønstret tapet i fin kontrast. I en nisje er det plassbygde bokhyller, og rommet inneholder en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter og god

oppbevaringsplass.

### **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:

#### **ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN**

TG 2 er satt siden det registreres planhetsavvik mellom 15-30 mm på stue og entre. Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

#### **KJØKKEN**

Det er løs skapdør over komfyr. Det er stedvis mindre kosmetiske slitasje. Deksel til lys på avtrekk er løse. TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold. Utover dette så fremstår kjøkkenet i bruksmessig stand  
Anbefalte tiltak: Overflatebehandling og vedlikehold er påregnelig.

#### **AVLØPSRØR**

TG 2 er satt siden deler av avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til avvik ved enkle tester av funksjon.  
Anbefalte tiltak: Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risiko for skader.

#### **VANNLEDNINGER**

TG 2 er satt siden deler av vannrør har passert halvparten av forventet levetid. Ingen tegn til avvik ved enkle tester av anlegget.  
Anbefalte tiltak: Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.

#### **ELEKTRISK**

TG 2 er satt siden det ikke er samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet. 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 offentligmyndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verkenkompetanse 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.

Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten fremlagt dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

## VARMTVANNSBREDER

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres noe rust

Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregneli

## VÅTROM: BAD

Oppsummering av overflater:

Det er redusert fall i dusjsone. Skinne i gulv mot dusjsone hindrer lekkasjevann å nå sluket. Det er mindre forekomster med svertesopp i silikonfuger i dusj. TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak overflater:

Utbedring av fall i dusj må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet. Sluket må fristilles slik at lekkasjevann kan nå sluket. Svertesopp bør fjernes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 er satt på grunn av at tettesjikt på badet har passert halvparten av forventet levetid. Det er ikke mulig med kontroll av utførelse i sluket da det er smurt masser ned mot sluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

## Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

## Hvitevarer

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

## TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

## Parkering

Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.

## Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

## Polisenummer



2194681

### **Diverse**

#### **AREAL**

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 11 040

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Info eiendomsskatt**

Kommer på samme faktura som de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 670 292

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 547 111

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

38/272

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer:

- Felles byggforsikring
- Internett

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 035

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Kirkegata 12 C

**Organisasjonsnummer**

994747223

**Om sameiet**

Sameiet Kirkegata 12C består av i alt 6 seksjoner, hver med enerett til bruk av sin bruksenhet (seksjon) og likestillet rett til bruk av fellesareal til det fellesarealet er begrenset eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjon 3 og seksjon 6 disponerer en parkeringsplass hver (liten personbil) på sameiets tomt.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har ikke fellesgjeld.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status for 2023:

- Årsresultat: kr 17 382
- Utgifter: kr 63 620
- Inntekter: kr 81 003

**Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Merk også at det ble iverksatt en innbetaling på totalt NOK 40 000,- fra seksjonene for å øke egenkapitalen

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 409, bruksnummer 27, seksjonsnummer 2 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:

5001/409/27/2:

30.12.2003 - Dokumentnr: 27776 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2004 - Dokumentnr: 952 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse i grenselinje

Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold av byggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.2003 - Dokumentnr: 27776 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/272

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.1-6

12.01.2004 - Dokumentnr: 534 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:128

Rett til å legge og vedlikeholde drensledning fra taknedløp

m.m.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Midlertidig brukstillatelse er utstedt på eiendommen datert 09.02.1983

Kirkegata 12D er etablert etter det ble søkt om riving av eksisterende uthus, oppføring av ny sidefløy samt rehabilitering av eksisterende bebyggelse fra Kirkegata 12C.

Ferdigattest på ombyggingen ble utstedt 22.04.2006

Konferer med megler ved videre spørsmål rundt dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Det gjøres oppmerksom på at boligen har antikvarisk verdi klasse C og er i hensyns- og bevaringsområde.

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssonen til Trondheim kommune, dette vil si at innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til nåværende bybebyggelse og annen restriksjon i henhold til kommuneplanens arealdel 2012- 2024 (21.3.2013).

Info om gjeldende regulering:

Plan-ID: r0229

Plannavn: "Verneplan for Møllenberg/Kirkesletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området

Vedtatt: 01.09.1986.

Det gjøres oppmerksom på at det er regulering under arbeid

Plan-ID r20190002

Plannavn: Innherredsveien, fornying, planprogram.

Etter prøveprosjekt i 2017 er det nå vedtatt at det skal bli miljøgate i Innherredsveien.

Dette er et pågående prosjekt som kan medføre byggestøy og vegarbeid en periode.

Se mer informasjon på: <https://miljopakken.no/prosjekter/innherredsveien>.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **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 panterrett 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 tinglysning i etterkant av 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. 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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

70 990 (Omkostninger totalt)

81 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 860 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 874 190 (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 70 990

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av



forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Christian Drøyvold  
Eiendomsmeglerfullmektig  
christian.droyvold@aktiv.no  
Tlf: 954 72 624

#### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

#### **Salgsoppgavedato**

29.10.2024







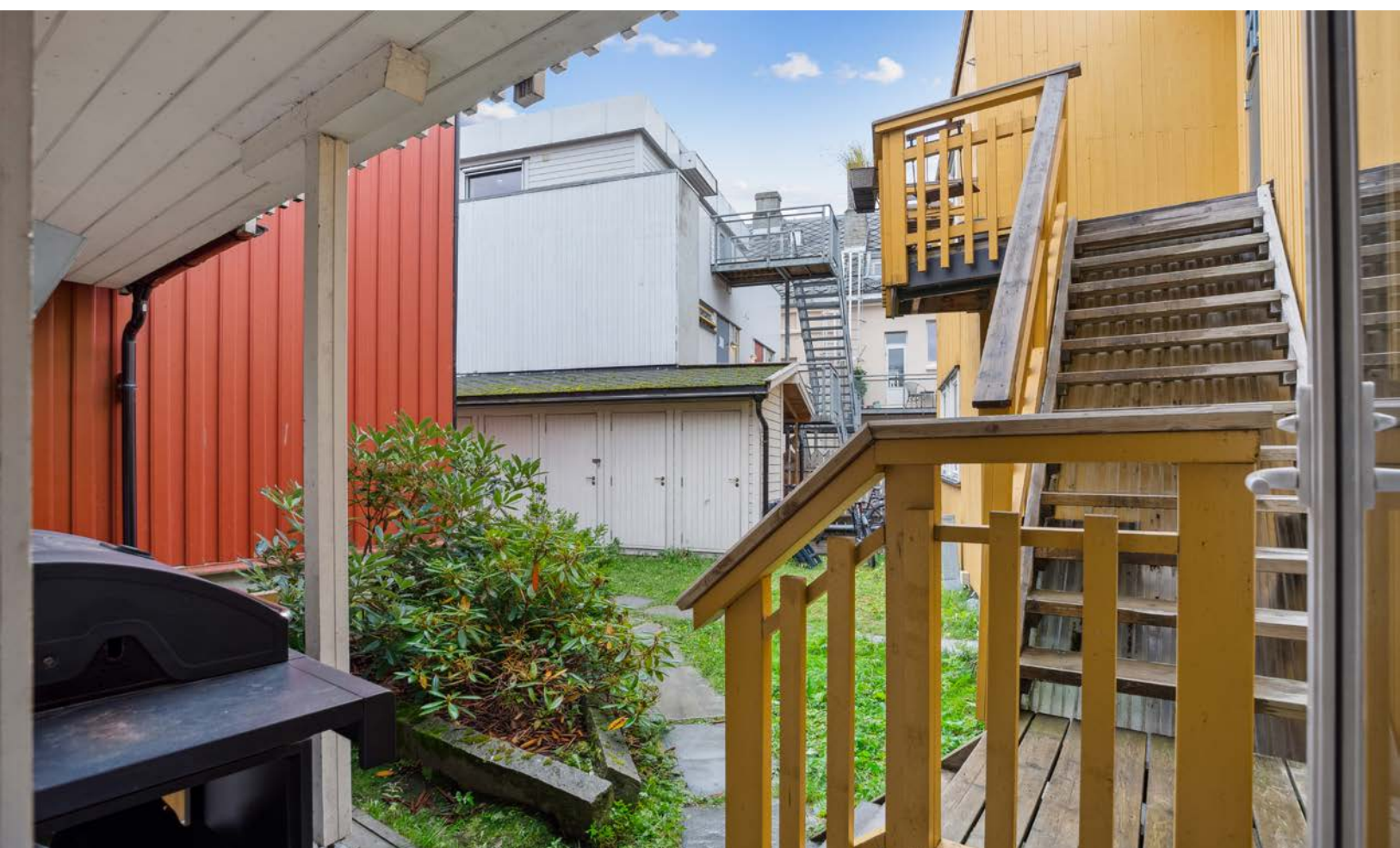








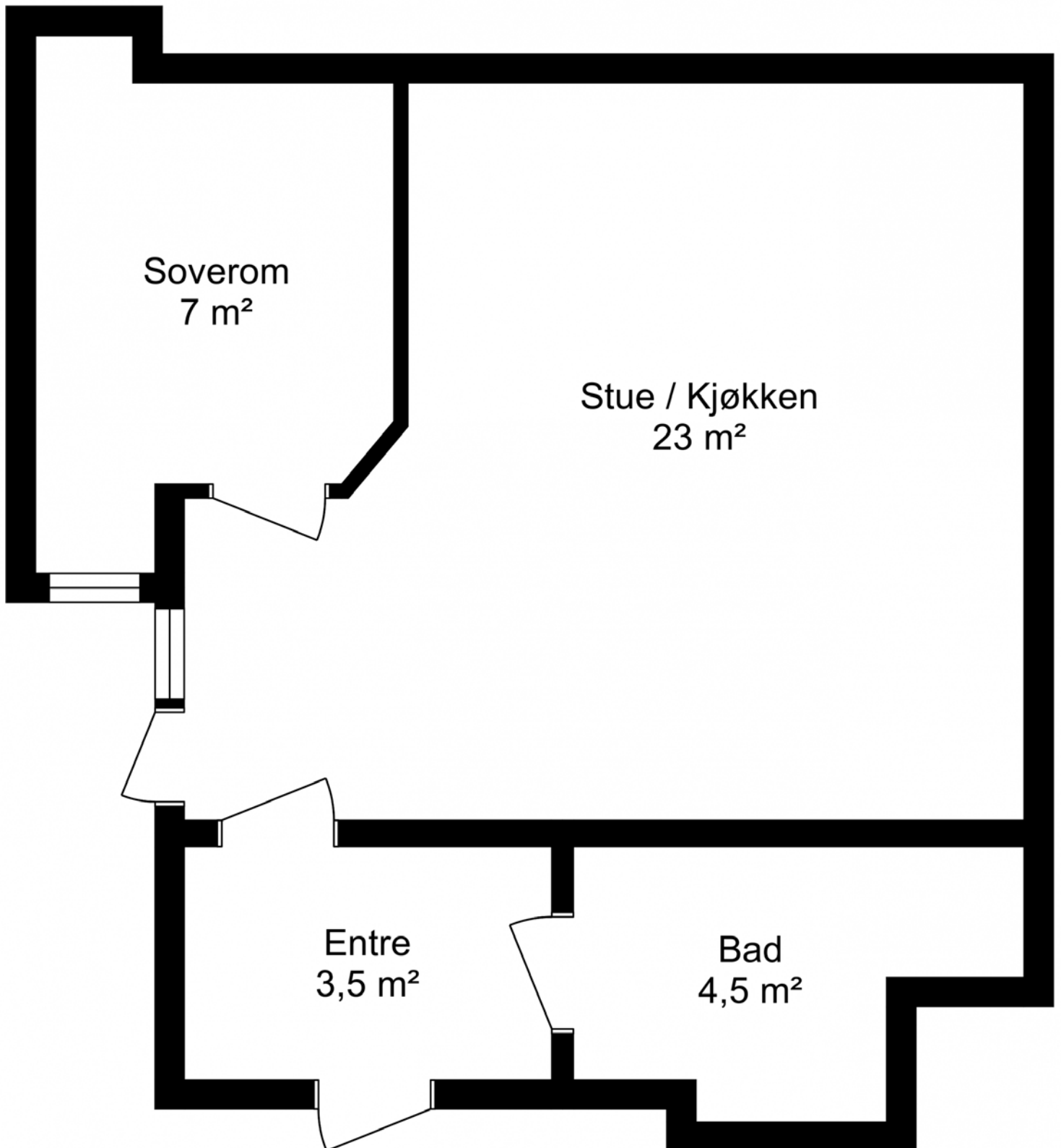








# 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Kirkegata 12D - Nabolaget Nedre Bakklandet/Møllenberg vestre - vurdert av 247 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bakkegata Totalt 12 ulike linjer	1 min 0.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 0.8 km
St. Olavs gate Linje 9	16 min 1.2 km
Trondheim Værnes	28 min

## Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 207 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	25 min 1.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	10 min 0.8 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	11 min 0.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

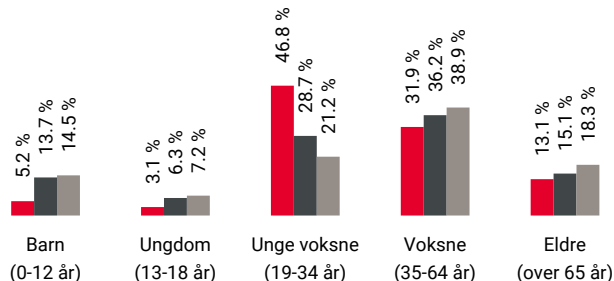
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Bakklandet/Møllenbe...	2 163	1 544
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 0.2 km
Småbergan barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km


## Dagligvare


Bunnpris Bakklandet Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Nærbutikken Møllenberg PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 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 2024

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 86/100

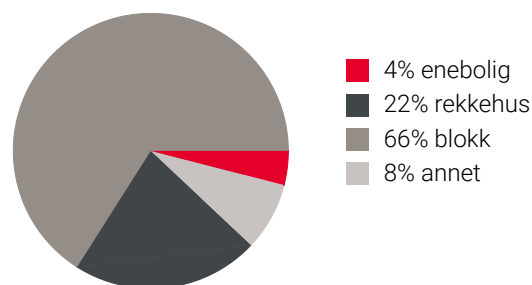
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 75/100

## Sport

-  Bispehaugen skole -gymstal 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  Rosenborg idrettsplass 10 min   
Ballspill, fotball 0.7 km
-  Fresh Fitness Trondheim sentrum 6 min 
-  TrenHer Fjordgata 7 min 

## Boligmasse







«Flott, rolig, landlig og sentralt!»

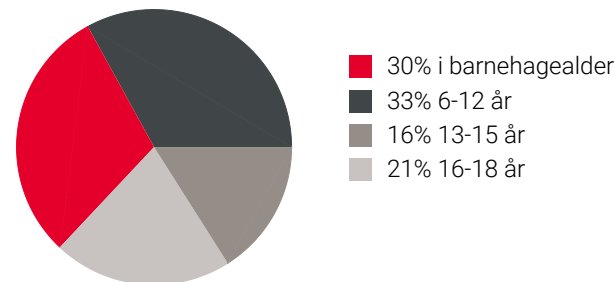
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter 9 min 
-  Vitusapotek Solsiden 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

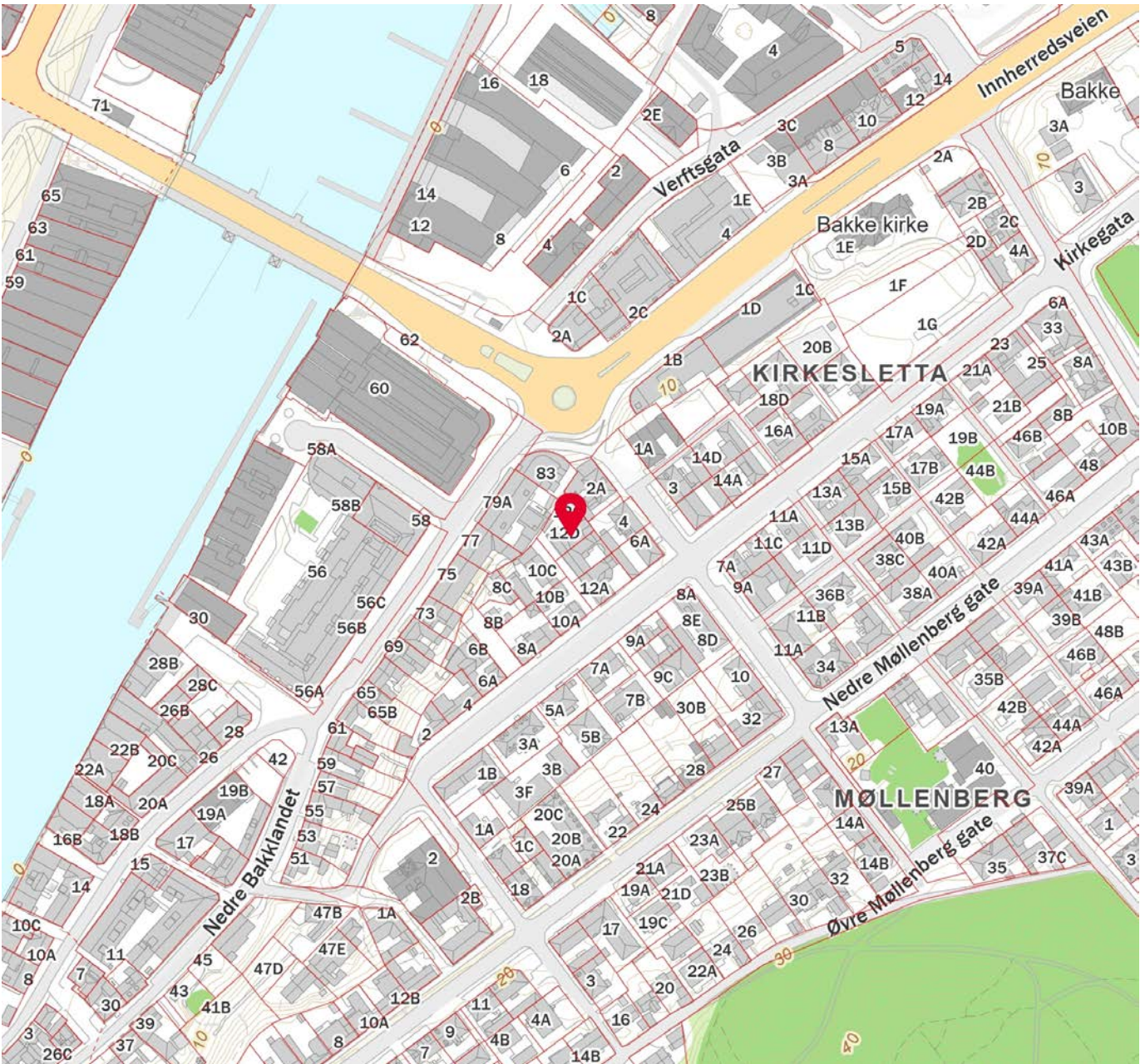
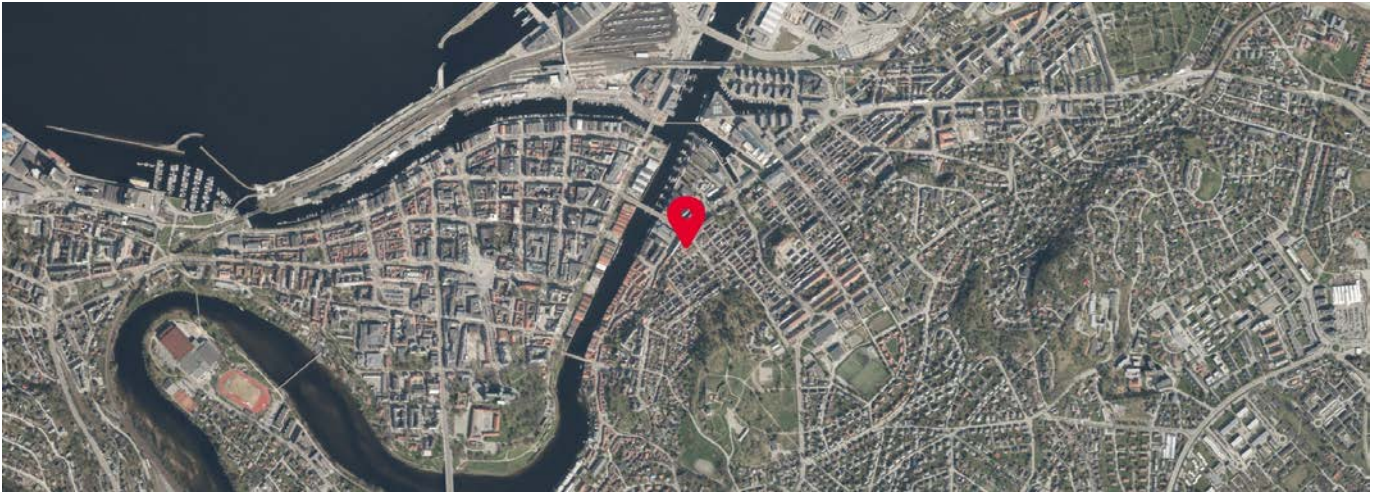


0% 57%

-  Nedre Bakklandet/Møllenberg vestre
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240138	
<b>Selger 1 navn</b>	
Emil Heia	
<b>Gateadresse</b>	
Kirkegata 12D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7014
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240138

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Det er foretatt maling på både stue og i gang. Dette arbeidet er selvgjort.

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 forsikringskostnader 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
Emil Heia	84642c49f27d2b2f37a6afc 6d787afd9224c7834	24.10.2024 13:32:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240138

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

# Kirkegata 12D 7014 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1982

BRA: 39 m<sup>2</sup>

BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24034>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

TG 2 er satt siden det registreres planhetsavvik mellom 15-30 mm på stue og entre.

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Det er løs skapdør over komfyr. Det er stedvis mindre kosmetiske slitasje. Deksel til lys på avtrekk er løse.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Utover dette så fremstår kjøkkenet i bruksmessig stand.

##### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overflatebehandling og vedlikehold er påregnelig.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

TG 2 er satt siden deler av avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid.

Det ble ikke registrert tegn til avvik ved enkle tester av funksjon.

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risiko for skader.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

TG 2 er satt siden deler av vannrør har passert halvparten av forventet levetid.

Ingen tegn til avvik ved enkle tester av anlegget.

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.

## Elektrisk

### Oppsummering

TG 2 er satt siden det ikke er samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten fremlagt dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres noe rust.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det er redusert fall i dusjsonen. Skinne i gulv mot dusjsone hindrer lekkasjevann å nå sluket. Det er mindre forekomster med svertesopp i silikonfuger i dusj.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

### Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av fall i dusj må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet. Sluket må fristilles slik at lekkasjevann kan nå sluket. Svertesopp bør fjernes.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 er satt på grunn av at tettesjikt på badet har passert halvparten av forventet levetid.

Det er ikke mulig med kontroll av utførelse i sluket da det er smurt masser ned mot sluket.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.

---

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Underside av fellestrapp er synlig i entre noe som tyder på at brannskille mot fellesareal ikke er tilstrekkelig utført.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverom har for noe mindre dagslysinnslipp enn hva som er anbefalt.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker er over 10 år og anbefales byttet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.10.2024

Rapportdato  
15.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Emil Heia

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Fredrik Johnsen      Telefon: 91132028  
Firma: Takts-forum Trøndelag AS      Epost: fj@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ukjent om det foreligger krypkjeller under boligen eller om det er støpt gulv direkte på grunn.

### Informasjon om boligen

Adresse: Kirkegata 12D, 7014 Trondheim

Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 409      Bruksnr: 27      Festenr:  
Seksjonsnr: 2      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1982 - Leilighet hvor det er foretatt renovering/ombygging i 2003.  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	39	39	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	39	39	0	Entre, bad, soverom, stue/kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer og terrassedør er montert i 2003.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det bemerkes noe kosmetisk slitasje på baderomsdør.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Annet
Etasjeskiller er tildekket. Det er inntegnet dekke i betong i byggetegninger fra 1981.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 er satt siden det registreres planhetsavvik mellom 15-30 mm på stue og entre.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Det er løs skapdør over komfyr. Det er stedvis mindre kosmetiske slitasje. Deksel til lys på avtrekk er løse.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Utover dette så fremstår kjøkkenet i bruksmessig stand.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Overflatebehandling og vedlikehold er påregnelig.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Ja

Underside av fellestrapp er synlig i entre noe som tyder på at brannskille mot fellesareal ikke er tilstrekkelig utført.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

FA er datert 01.09.2006

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Soverom har for noe mindre dagslysinnslipp enn hva som er anbefalt.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukker er over 10 år og anbefales byttet.

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er trolig gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 er satt siden deler av avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid.	
Det ble ikke registrert tegn til avvik ved enkle tester av funksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risiko for skader.	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er trolig gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 er satt siden deler av vannrør har passert halvparten av forventet levetid.	
Ingen tegn til avvik ved enkle tester av anlegget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.	



## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

TG 2 er satt siden det ikke er samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten fremlagt dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1982	
Størrelse	
140 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres noe rust.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av opphådd alder er påregnelig.	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og ventil på yttervegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringdagen.	

## 6.10 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoverert i 2003 ifølge tidligere tilstandsrapport.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det er redusert fall i dusjsonen. Skinne i gulv mot dusjsone hindrer lekkasjevann å nå sluket. Det er mindre forekomster med svertesopp i silikonfuger i dusj.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

#### Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av fall i dusj må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet. Sluket må fristilles slik at lekkasjevann kan nå sluket. Svertesopp bør fjernes.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

TG 2 er satt på grunn av at tettesjikt på badet har passert halvparten av forventet levetid.

Det er ikke mulig med kontroll av utførelse i sluket da det er smurt masser ned mot sluket.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og dusjinisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Innredningen fremstår med normal brukslitasje.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det ble ikke tatt hull da det var mulig med fuktsøk i åpen vegg bak varmtvannsbereder i bod.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.11 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.12 Balkong, terrasse, platting**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

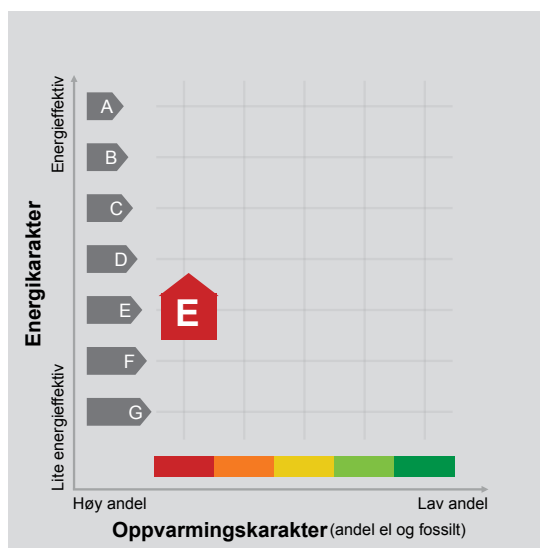
## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 12D
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182171506
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-38131
Dato	14.10.2024
Innmeldt av	FREDRIK JOHNSEN



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Ordensregler for Sameiet Kirkegata 12C

## 1 Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”.
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende. Dette fordi eiere står som ansvarlige ved brudd på disse selv om dette er handlinger/adferd forårsaket av besøkende. Dersom eier og/eller dens besøkende utøver hærverk eller lignende vil et evt. økonomisk tap kreves erstattet av eier og/eller dens besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet viderefremmes til sameiets styre.
  - 1.4.1 Det henvises til Eierseksjonsloven, §38, at styret kan pålegge vedkommende tvangssalg hvis seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

## 2 Ro og orden

- 2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
  - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00. Beboere må være oppmerksomme på støy som kommer fra musikk, høy tale, vaskemaskiner ol.
  - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Beboere oppfordres til å varsle naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet må finne sted i tidsrommet 08.00-18.00 på hverdager, og 10.00-16.00 på lørdager.
  - 2.4 Det henvises til Loven om Hellidager og Hellidagsfred at på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal støyende arbeid ikke finne sted. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

### **3 Oppganger og fellesområder**

- 3.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid.
- 3.2 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.
- 3.3 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt.
- 3.4 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.
- 3.5 Det skal være ryddig i trappeoppgang og innvendig fellesområde som en fluktrute hvis brann.
- 3.6 Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener.

### **4 Sjøppelhåndtering**

- 4.1 Beboere skal prøve å unngå overfylling av søppelkonteinere. Papp, papir, glass, og plast kan kastes i sortering ute på gaten.

### **5 Boder**

- 5.1 Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene. Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoffer eller annet som kan sjenere andre beboere.

### **6 Fasader**

- 6.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens tillatelse.



## **7 Dyrehold**

- 7.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Dyrene skal være under kontroll
- 7.2 Beboere med ansvar for hund/katt plikter å fjerne ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart. Eierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

## **8 Forsikringer og skader**

- 8.1 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.
- 8.2 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

## **9 Eierskifte og utleie**

- 9.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre.

## Vedtekter for Kirkegata 12 C, Gnr. 409, bnr. 27 i Trondheim kommune

### 1. Sameiet Kirkegata 12 C

Sameiet Kirkegata 12 C består av i alt 6 seksjoner, hver med enerett til bruk av sin bruksenhet (seksjon) og likestillet rett til bruk av fellesareal til det fellesarealet er begrenset eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjon 3 og seksjon 6 disponerer en parkeringsplass hver (liten personbil) på sameiets tomt.

### 2. Styret

Styret skal ha 3 medlemmer valgt av sameiemøtet med vanlig flertall av de angitte stemmer. Styreleder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år.

### 3. Styremøte

Styreleder sørger for at styret holder møte så ofte det trengs.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger og den skal underskrives av de fremmøtte.

### 4. Styrets oppgaver

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

### 5. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

### 6. Sameiemøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte med forslag-, tale- og stemmerett.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede i sameiemøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig.

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

### 7. Innbetaling til sameiemøte

Sameiemøte innkalles av styret med varsel minst 8 og høyst 20 dager på forhånd. Ekstraordinært sameiemøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager.

Innkallingen skjer skriftlig og skal angi de saker som skal behandles i sameiemøte.

### 8. Om hvilke saker sameiemøte skal og kan behandle

Sameiemøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om saker er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøte

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for det foregående kalenderår.

c) velge styremedlemmer.

#### **9. Møteledelse. Protokoll**

Sameiemøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøte velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles av alle vedtak som gjøres av sameiemøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er tilstede.

#### **10. Sameiemøtes vedtak**

Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik hver seksjon gir en stemme.

#### **11. Regnskap**

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

#### **12. Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameiemøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **13. Installasjoner 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.

Hovedvannmåler for eiendommen er kun tilgjengelig fra seksjon 3. Den til enhver tid eier av seksjon 3 er ansvarlig for avlesning av vannmåler og innberetting av målerstand.

#### **14. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale åkonto beløp fastsatt av sameierene på sameiemøte eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnader. Åkonto beløp kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiemøte har vedtatt slik avsetning.

#### **15. Bestemmelser for øvrig**

Ut over ovenstående gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

## Innkalling til årsmøte med referat

Det innkalles til årsmøte i Sameiet Kirkegata 12 C tirsdag 18. juni kl. 19.00 hos styreleder Erlend Mørch Grova i Weidemanns vei 17A. Forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet må sendes inn senest torsdag 13. juni.

Dagsorden:

- Godkjenning av Regnskap 2023
- Vedlikehold av fasader
- Dugnad for fellesareal
- Eventuelt

### Referat:

Seksjon 1, 4 og 5 stilte på sameiemøtet. Regnskap 2023 ble godkjent.

Vedlikehold av fasader:

Det er nødvendig å ha vedlikehold av fasadene. Det er nødvendig å skrape og male både det gule og røde bygget. Det er også noe morkne plank som må skiftes ut på et tidspunkt.

Det er fastsatt vedlikeholdshelg fra 27-30.06.24 for å få dette fikset så fort som mulig. Tiltent 2-4 økter på ca 2-3 timer hver for å få dette gjort. Ved dårlig vær flyttes dette til 04-07.07.24. Det legges ut informasjon på Facebook for tidsrom for dagene. Det kommer også påminnelse når det nærmer seg dugnaden.

Det må kjøpes inn: stige, maling, skrapeutstyr og maleutstyr. Ida Wirak tar ansvar for innkjøp som tilbakebetales fra sameiekonto i etterkant.

Dugnad for fellesareal:

Det er nødvendig med dugnad av fellesarealene. Kommer mer informasjon om dette når det nærmer seg. Ønsker å fikse opp i «sølepytt» ved postkasser. Tiltent 1 dags dugnad satt til 25.08.24 fra 14.00-17.00.

Det er tatt opp at man setter opp en dugnad på våren fast hvert år i uke 18 og å ha en rotasjonsordning på generelt vedlikehold for sameieseksjonene. Tiltent vedlikehold hver 2. uke på sommerhalvåret.

Det fastsettes at man starter fra seksjon 1 for vedlikeholdsansvar i uke 20, så seksjon 2 i uke 22, så seksjon 3 i uke 24 osv. Tiltente oppgaver er da å tilse at gresset er klippet og generell stand er opprettholdt.

Eventuelt:

Det er ønskelig å bytte til kodelås for fellesdøra inn i det hvite huset. Dette ble vedtatt på sameiemøte og Ingrid Anna Teigen tar ansvar for å fikse opp i dette. Vil bli tilbakebetalt fra sameiekonto i etterkant.

Det blir satt opp vaskeliste for innvendig felles areal i det rød/hvite huset for å holde dette arealet rent. Må vaskes hver 2 uke, for de 4 seksjonene det gjelder. Ekskluderer seksjon 1 og 4.

Det er korttidsutleie i den ene leiligheten, seksjon 2, som pågår fast. Ifølge eierseksjonsloven paragraf 24 kan man kun drive med korttidsutleie av hele boligen for opp til 90 dager per år. Korttidsutleie er definert som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. På sameiemøtet ble det enighet om at man må forholde seg til dette.

Alle punkter nevnt har vært enstemmig vedtatt.

## Regnskap Sameiet Kirkegata 12C, 2022

### Inntekter

Seksjon 1	kr	13 416,00
Seksjon 2	kr	13 446,00
Seksjon 3	kr	14 148,00
Seksjon 4	kr	13 416,00
Seksjon 5	kr	12 048,00
Seksjon 6	kr	14 520,00

#### Diverse

Innskuddsrente	kr	8,87
----------------	----	------

**SUM** **kr 81 002,87**

**Årsresultat** **kr 17 382,45**

Forventet årsresultat	kr	474,38
Differanse	kr	16 908,07
Differanse faktiske utgifter og budsjetter	kr	(15 846,60)

På bok 26.01.2015	kr	34 097,33
På bok 11.11.2015	kr	31 765,13
På bok 17.12.2015	kr	26 125,00
På bok 05.02.2017	kr	29 315,86
På bok 31.12.2021	kr	43 586,12
På bok 31.12.2022	kr	3 356,47
På bok 31.12.2023	kr	20 738,92

### Utgifter

	Dato		
Telenor	15. feb. 2023	kr	722,67
Telenor	9. jun. 2023	kr	27 385,75
Fremtind forsikring	21. jun. 2023	kr	16 469,00
Fremtind forsikring	19. des. 2023	kr	17 847,00
Diverse		kr	-
Strøm		kr	-
Gebyr		kr	1 196,00
<b>Sum</b>		<b>kr</b>	<b>63 620,42</b>

**Sum** **Budsjettet**

kr	28 108,42	48 000,00
----	-----------	-----------

kr	34 316,00	28 100,00
		1800
kr	360,00	367,02



Saknr: 201/1864	Utsikt:
Vårskisse:	Utsikt:
Saksbehandler: 18. SEP. 2002	Prosjekt:
Plan- og bygningsenheten	Kommune:

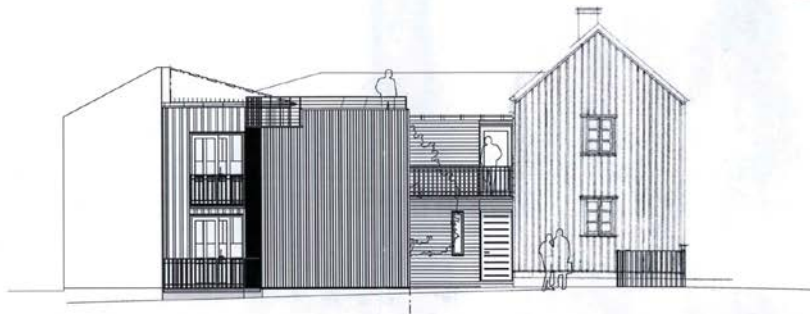
Helse Anne Daggestad  
**Interconsult**  
 2616-02

Branncellebegrensende konstruksjon E130  
 → Rømningsvei

Kontrollmål tas på stedet

VEDLEGG 2	
REV	RETRET DATO
Prosjekt	Ansatt
Ansatt	Dato
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	
SØKNADGIVER	
Jørn Sundland	
PROSJEKT	
Kirkegata 12 C	
TITTEL	
Ny plan 1. etasje	
MÅL	
1:100	
SEN	KONTR. REV.
BAR	
P. NR.	TEGN. NR. DATO
775	006 10.06.02
 <b>BARK</b> BARKHOLM ARCHITECTS AS M.M.A. W.L.L. W.P.A. TORSHOLEN 10 0605 040 WOODEN UT 2 28 5858 T + 47 73 58 08 00 11 BARK@barkdata.no	





TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsvesenheten

REV	NETTET	DATO
		27 MAI 2003

02/17664

REV	NETTET	DATO

Region	Regionnummer	Byggsaksnummer	Byggsaksnummer	Byggsaksnummer	Byggsaksnummer

ANTALL KOPIER SENDT TIL	DATO

SØKNAD OM TILLATELSE  
TIL IGANGSETTING

BEKJERNING  
Jorn Sundland

PROSJEKT  
Kirkogata 12 C

BYGNING  
Fasade Vest

SON	HØRNR	REV
bar		

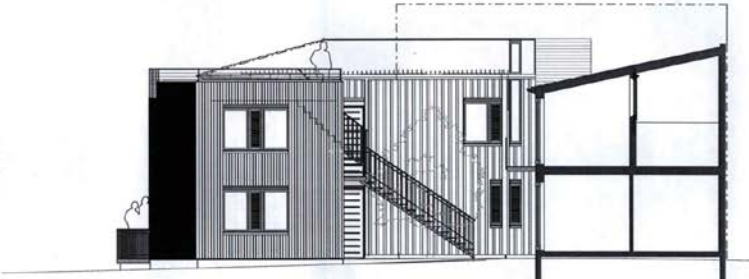
MÅL	DATO
1 : 100	12.05.03

PAR	TEGN. NR.
775	010



**B A R K**  
BYGGERISSEN ARKITEKTER AS  
M O S L U S L L  
T E I N S T R A S E 1 4  
N O R D E N S B L O K K  
P O S T B O X 1 0 0 0  
N O R D O S T R O S T R A T I  
N 0 4 0 3  
T E L + 4 7 7 3 5 8 8 0 0  
F A K S + 4 7 7 3 5 8 8 0 1  
E M A I L B A R K @ B A R K . N O

Kontrollmål tas på stedet !



TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsdirektoratet

27. MAI 2003

02/17664

REV	RETTET	DATO

ANTALL KOPIER SENDT TIL: \_\_\_\_\_ DATO: \_\_\_\_\_

SØKNAD OM TILLATELSE  
TIL IGANGSETTING

BRODDEFE  
Jorn Sundland

PROSJEKT  
Kirkegata 12 C

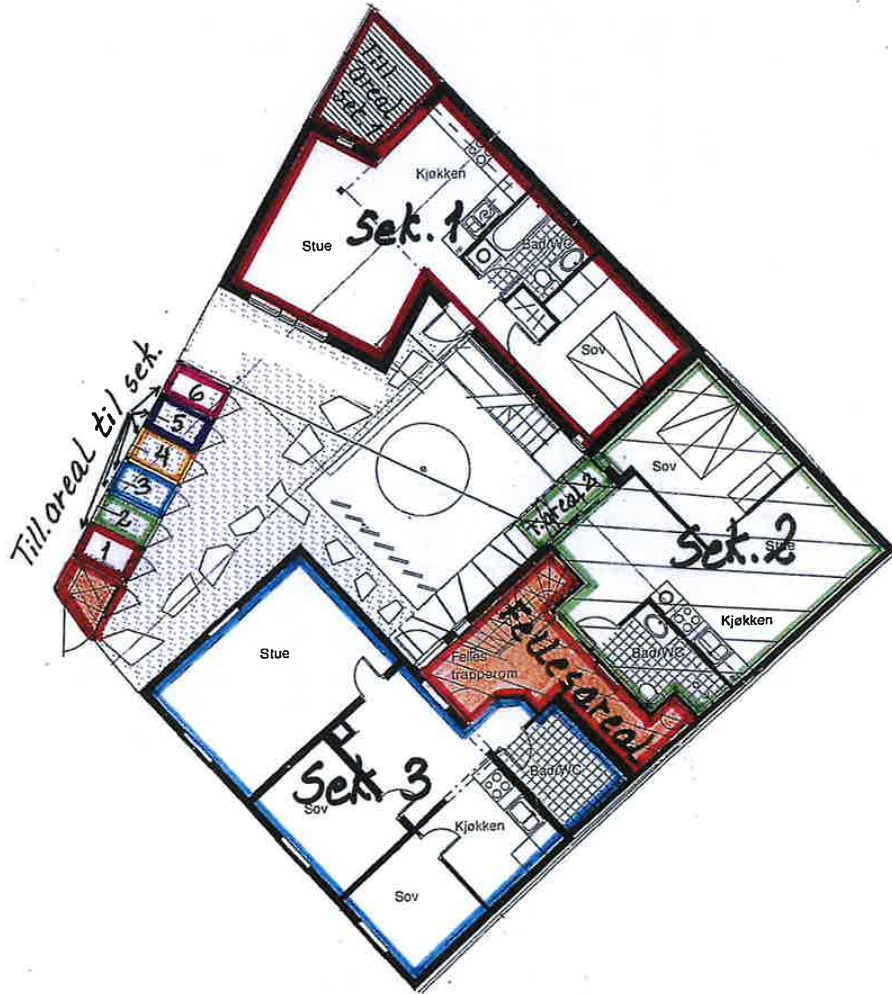
TITTEL  
Snitt A-A / Fasade Sør

SEKJ bar	KONTL 	REV 
MÅL 1 : 100	DATO 12.05.03	
P.NR. 775	TEG.NR. 008	



Kontrollmål tas på stedet !

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 409 Bnr. 27  
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6  
Felles



Plan 1. etg.

Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

side 2



Bergersen Arkitekter AS  
Postboks 2682

**FERDIGATTEST**

KOPI

N-7415 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Toril Nordal

Vår ref.  
02/17664/621  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato  
01.09.2006

**Kirkegata 12 C, søknad om rammetillatelse for ny boligfløy, ombygging og rehabilitering -  
anmodning om ferdigattest**

Byggested: **Kirkegata 12C** Gnr.: **409** Bnr.: **27**  
Ansvarlig søker: **Bergersen Arkitekter AS**  
Tiltakshaver: **Jørn Sundland**  
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**  
Bygningstype: **Annet småhus med 3 eller 4 boliger**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 25.08.06.

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.

Det dokumenteres at bodene i gårdsrom er ferdigstilt.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i rammetillatelse, delegasjonssak nr. FBR DB 0559/03, igangsettingstillatelse 1, FBR IP 1150/03 og igangsettingstillatelse 2, FBR IP 2891/03.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

*Lisbeth G. Aspås*  
Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

*Toril Nordal*  
Toril Nordal  
saksbehandler

Kopi: Jørn Sundland, Nordlivegen 5A, 7053 RANHEIM

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
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/

R 229, St. f. 01.09.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/  
KIRKESLETTEN/ROSENBERG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

Siste revisjon:

R 229

Bystyrets vedtak:

#### FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.
2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.
3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.
4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemer på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

#### ----- REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

#### Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.
  - 3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

- 3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke området karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.
- 3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

#### Eksisterende bebyggelse.

- 4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
- 4.2. Ved vindusutskifting må det påses at det ved lavt-sittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.
- 4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerdet med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.
- 4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.
- 4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.
- 5.1. Alle rivingsøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

#### Ny bebyggelse.

- 6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.
- 6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.
- 6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.
- 6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

- 7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.
- 7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.
- 7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliiv.
- 7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliiv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

#### Bygningene.

- 8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.
- 8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.
- 8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvare de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.
- 8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

#### Fellesareal.

- 9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.
- 9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygde og gies parkmes ig utforming.

- 9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.

Fellesbestemmelser.

- 10.1. Utformingen av forstøtningmur, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.
- 10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.
- 11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.
- 11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE  
Teknisk avdeling  
Plankontoret, 10.10.1983,  
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

031B203




**Fylkesmannen i Sør-Trøndelag**  
 Regionplanavdelingen  
 Postboks 13398  
 7003 Trondheim

Tvedestrand kommune  
 Saksnummer: 133/2009  
 Dato: 11.11.2009

**OMRÅDE: HOLLERBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBERG**

Kommuneplanforslaget av 11.09.08.  
 I medhold av vedtatte regulerings- § 51, 52, § 53 og planens  
 vedtatte bestemmelser av 11.09.2008, § 51, § 52 og § 53, gjelder følgende  
 bestemmelser for dette område:

Reguleringsplanens hovedformål er å sikre et godt og  
 balansert miljø og bidra til et godt og trygt miljø.

Reguleringsplanens hovedoppgave er å sikre et godt og  
 balansert miljø og bidra til et godt og trygt miljø.

Reguleringsplanens hovedoppgave er å sikre et godt og  
 balansert miljø og bidra til et godt og trygt miljø.

Reguleringsplanens hovedoppgave er å sikre et godt og  
 balansert miljø og bidra til et godt og trygt miljø.



### TEGNFORKLARING

**1. BYGGEOMRÅDER**

- BOLLEGER
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OPPELTELSE SVINNINGER
- ALLMENNYTTIG FORMÅL
- PLANLØS AV REGULERINGSFORMÅL

**2. LANDBRUKSOMRÅDER**

- JORDBRUK

**3. TRAFIKKOMRÅDER**

- KJØREVEI
- veg for kjøretøkk
- grønnetrappa, trafikkøy, skjøring, tilling, annet skulder
- PÅKLEDD
- GÅNGVEI, STYKKEVEI, FORTAU (med skulder, sammenheng m.t.f.)
- JERNBANE, SPORVEI, KOLLEKTIVTRASSE
- HAVNER

**4. FRIOMRÅDER**

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

**5. FAREOMRÅDER**

- HOGSPERMINGSANLEGG

**6. SPESIALOMRÅDER**


- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

**ANDRE BESTEMMELSER**

- FELLES AVKJØSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GÅNGVEI

**STREKSYMBOLER M.V.**

- reguleringsgrense
- byggegrense
- reguleringsgrense/eksisterende tomtegrense
- sønerings-, trafikktynne avkjørsel
- område av planlagte boliger, garasjer og boer
- område av annen planlagt boligbygging
- område av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann




**VERNEPLAN FOR HOLLERBERG / KIRKESLETTEN / ROSENBERG / JEJENHØI MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRÅDET**

**OPDRAGSGIVER:** BODRIFUSSEN OG ROSENBERG BEBOERFORENING V./JAN HØST

**KONSULENTER/MEDARBEIDERE:**  
 OVERARK: GUNNAR SANDVIK, PLANKONTORET TR H.XOM.  
 ARK: GUNNAR HØJEN, KIRKE/KULTUR/FRITID, TR H.XOM.  
 ARK: FINN SAMSTED, FLYKTSKIPSFORAKTOR, RANDI ALSTAD, ROSENBERG BYDELSTVALG.

**ARKITEKT:** MUAL SNORRE MYRSETH, KIRKEDATA 12 A, 7000 TRONDHEIM. **DATO:** 08.01.1983

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
No.	Dato	No.	Dato
1	18.10.1982	2	11.11.83
2	21.01.83	3	03.09.84
	Byggingen		Byggingen



**MALESTOKK:** REGULERINGSPLAN. **TEGNING:**

229.

1:2000



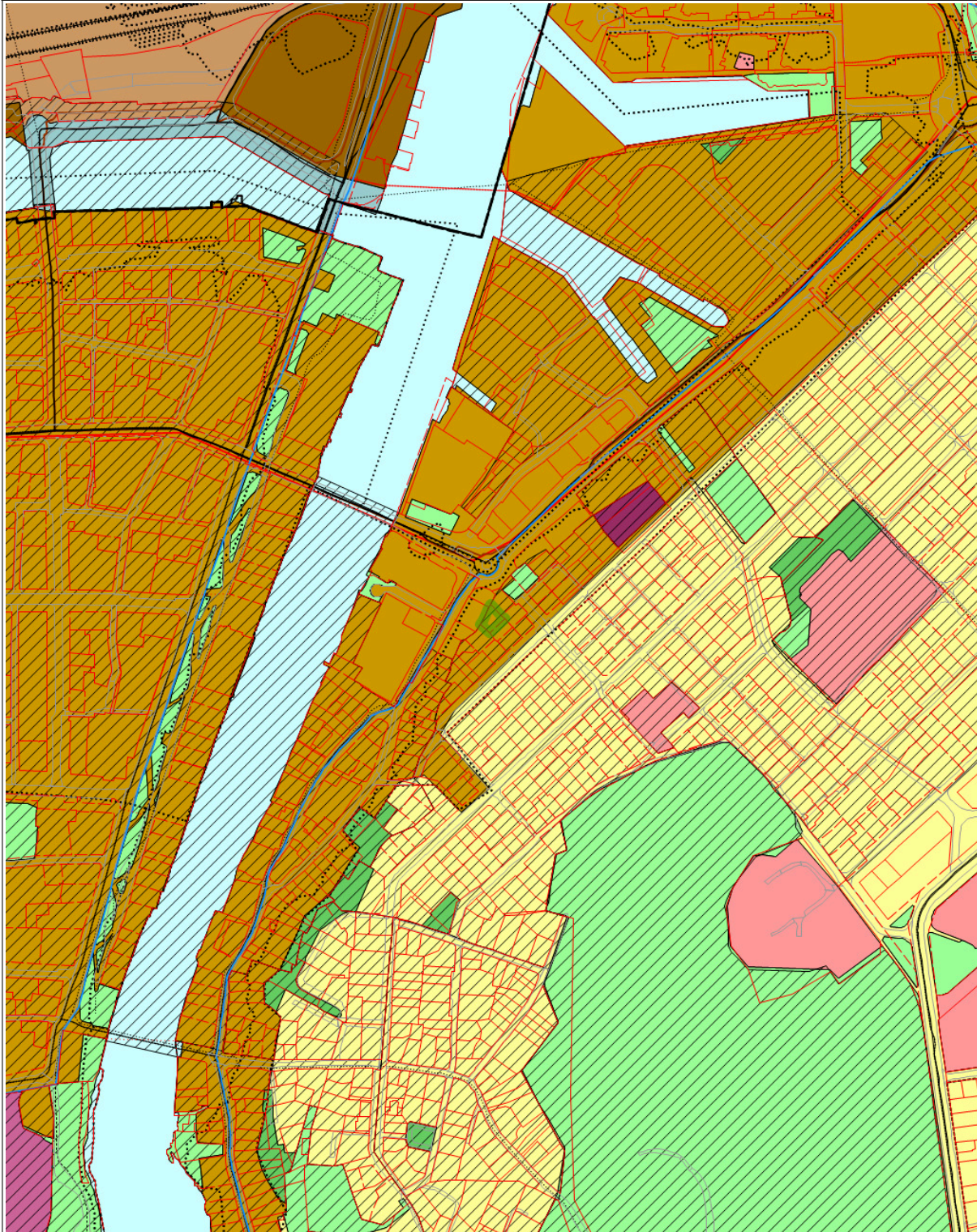
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kirkegata 12D 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000





## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kirkegata 12D  
7014 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Drøyvold

**Telefon:** 954 72 624  
**E-post:** christian.droyvold@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 viderefordlet 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