

aktiv.

Wessels gate 24B, 7043 TRONDHEIM

**Flott 2-romsleilighet i skjermet
bakgård med romslig balkong |
lave felleskostnader | Nærhet til
NTNU og Solsiden**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 70 750,-
Total ink omk.: Kr 2 860 750,-
Felleskostn.: Kr 1 712,-
Selger: Maria Torgersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total: 42/49 m²
Tomtstr.: 465.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 410, bnr. 56
Snr. 5

Oppdragsnr.: 1710240076

Flott 2-romsleilighet i skjermet bakgård med romslig balkong | lave felleskostnader | Nærhet til

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere en flott 2-roms selveierleilighet i Wessels gate 24B på Møllenberg. Leiligheten har en rolig beliggenhet med kort avstand til flere studiesteder, Solsiden og Bakklandet.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Stor balkong på 13 kvm med flott utsikt
- Leiligheten er på 42 kvm med godt utformede oppholdsrom som er enkle å møblere.
- Stor stue på 24 kvm med god plass til både sofagruppe og spisebord.
- Kjøkkenet ble oppusset i 2011, og har rikelig med skap- og benkeplass.
- Soverommet på 7,5 kvm har god plass til seng og oppbevaringsmøbler.
- Lave felleskostnader.
- God oppbevaringsplass i kjeller, inkludert en bod på ca. 7 kvm.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Tilstandsrapport	29
Nabolagsprofil	30
Egenerklæring	33
Andre vedlegg	63
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entre/ gang, bad, kjøkken, stue, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Veranda

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

465.2 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en utmerket beliggenhet på ettertraktede Møllenberg, med gangavstand til mange av Trondheims fasiliteter. Møllenberg gir enkel tilgang til offentlig transport, samt kort vei til dagligvarebutikker, Rosenborg bakeri, restauranter og koselige parker.

Nærområdet rundt Møllenberg byr på gode servicetilbud, inkludert Solsiden

kjøpesenter, Trondheim Midtby, Festningsparken, St. Olavs Hospital, skoler, barnehager og et variert idrettstilbud i nærheten.

Kristiansten festning ligger kun en kort spasertur fra leiligheten, og tilbyr flotte grøntområder og en restaurant med fantastisk utsikt over Trondheim.

Det populære området Solsiden ligger kun 4 minutter unna, med et bredt utvalg av restauranter og utesteder. Solsiden kjøpesenter har rundt 60 butikker og tilbyr blant annet SPA, vinmonopol, apotek, klær, sko, blomster og dagligvarer. Utenfor kjøpesenteret finnes det flere båtplasser, konsertscener og hoteller.

Studieinstitusjoner som BI, NTNU Gløshaugen og Dronning Mauds Minne ligger kun en kort spasertur unna. Det er også gode bussforbindelser fra Møllenberg til sentrum og alle høyskoler og universiteter.

Avstander til kjente studiesteder fra leiligheten:

BI Trondheim ca. 2 km
NTNU Kalvskinnet ca. 2 km
Dronning Maud ca. 2,5 km
NTNU Gløshaugen ca. 2,5 km
NTNU St. Olavs ca. 3 km
NTNU Elgeseter ca. 4 km
NTNU Dragvoll ca. 6 km

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth har opplyst om følgende byggemåte: Eldre bygård oppført i to etasjer over kjeller, samt loft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har valmtaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Termostaten til varmekablene på badet lager innimellom en tikkelyd når den justerer på temperaturen.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: - Skap over vasken og skap over toalettet er byttet ut. Dette er gjort av elektriker. - Har lagt silikon over fugemassen mellom fliser i dusjområdet. - Malt dørlist og byttet bunnlist til dusjdørene.

Arbeid utført av: Uvisst

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Mistanke om lekkasje i felles rør. Sameiet hyret inn firma som inspiserte rørene. Fant ingen lekkasje. Ikke påvirket selgers enhet direkte. Selger har etterspurt dokumentasjon fra styreleder, men ikke fått dette ennå pga. ferie. Kan fremlegges på senere tidspunkt ved etterspørsel.

Arbeid utført av: Uvisst

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: Forrige eier opplevde en mindre vannlekkasje fra leiligheten over. Dette førte til skader på taket som forsikringsselskapet til sameiet utbedret. - Rør i underetasje/bod har blitt isolert. Sameiet stod for dette, og hyret inn bedrift. Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema, fra 2018: - Blendet to nedløp som ikke var koblet til avløp. - Alle nedløp som ikke er blandet er koblet til avløp. - Takrenner og nedløp bleskiftet i 2007. Dette arbeidet ble utført av Solem snekkeri og Kvarsnes.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Under inspeksjon av felles rør ble det anbefalt å få sjekket taket på bygget. Dette skal gjøres i august/september i følge styreleder. Uvisst omfang.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra forrige eiers egenerklæring, fra 2022: - Pipen i underetasjen har en spekk. Etter min viten har ikke disse forverret seg siden jeg flyttet inn i 2018. Det samme uttalte forrige eier, som bodde der fra 2011 til 2018. Etter nåværende selger 2024 sin viten har ikke disse forverret seg etter innflytting i 2022.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ujevnt gulv på kjøkken. Sprekker i mur i kjeller. Boddør i kjeller lukker seg ikke ordentlig pga. skjevheter.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: - Montert to lamper under overskap, på kjøkkenet. - Montert lysskinne i tak, på kjøkkenet. - Montert fire stikkontakter i stuen. Dette er gjort av Slevik Elektriske AS i 2019. - Koblingsboks i gangen ble byttet. - Dette er gjort av BUVIK ELEKTRO AS, i 2015.

Arbeid utført av: Slevik Elektriske AS og Buvik Elektro AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: - Tensio TSAS har gjennomført en kontroll. Den utarbeidede tilsynsrapporten sier at en stikkontakt i stuen burde byttes til en som er jordet. Dette blir gjort av en elektriker før kjøper overtar boligen. Samsvarserklæring for dette blir lagt inn i boligmappa.no. Nåværende selger 2024 bekrefter at dokumentasjon på dette ligger i Boligmappa.no.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Selger har beiset verandagulv og toppen av rekkverket rundt verandaen i mai 2024. Selger har malt leiligheten innvendig, tak og vegger, på soverom, stue/kjøkken og i gang. Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: - Ble satt opp en ny platting og trapp i bakgården i november 2018. Sameiet stod for dette, og hyret inn bedrift. Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema, fra 2018: - Ny isolering og bordkledning - Nye vinduer (to- og trelags) - Nytt tak Utført av Solem snekkeri og Kvarsnes 2007.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygningen er inspisert av brannvesenet, og det er satt krav til utbedringer på bygget. Sameiet bruker firmaet FireSafe for å utbedre dette og er i gang med arbeidet. Det er allerede installert nytt brannvarslingssystem i boligen som skal kobles til 110 i løpet av høsten. Brannstige ble satt opp i juni 2024. Det er plan om å bytte ut alle dører inn til enhetene med branndører og å skifte ut vindu på bad i forbindelse med installeringen av brannstige. Dette skjer i løpet av sommeren/høsten 2024. Bod under trapp ved inngangsparti som er benyttet av selger er ikke godkjent av brannvesen og er

pålagt å rives av eier.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er et krav om at vinduer som er innenfor 2 meter fra brannstige ikke skal kunne åpnes. Det er derfor planlagt at vinduet på badet i leiligheten skal byttes ut i august. Styreleder har skrevet at foreløpig må kostnadene til dette dekkes av eier av leiligheten (forventet kostnad 6000kr). Dette er ikke vedtatt av sameiet og selger har skrevet tilbake at det er urimelig at det skal dekkes av eier av leiligheten siden dette er et felles krav og brannvern-tiltak. Styreleder har svart at dette skal tas opp på neste årsmøte/møte med sameiet. Har ellers hatt et veldig godt samarbeid med sameiet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Felleskostnadene til sameiet ble økt i 2023 for å opparbeide en felles midler i sameiet. Videre forbedringer ifm. brannsikkerhet kan føre til økte kostnader. Det er planlagt å bytte ut alle dører inn til leilighetene til brannsikre dører i løpet av september. Det er vedtatt at kostnadene til dette skal dekkes av hver enhet individuelt. Forespeilet pris på 20 000 kr, som inkluderer demontering, montering og listverk.

Innhold

1. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servant, wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og laminatplater på vegg over benk på vegger. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

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: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det gjøres også oppmerksom på en lokal kul ved kjøkken som er relativt god synlig
 - Avløpsrør: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
- Vannledninger: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for bygget, plassert i kjeller og er ikke funksjonstestet.
 - Våtrom: Bad: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Videre registreres det mindre riss i flisfuger/ flis.

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.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Etter områdets bestemmelser.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 12 876

Kommunale avgifter år

2024

Formuesverdi primær

Kr 701 524

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 665 789

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
44/423

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer drift og strøm i fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 712

Sameiet

Sameienavn
SAMEIET WESSELSGATE 24

Organisasjonsnummer
990 661 359

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører
Andrei Shpak

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 410, bruksnummer 56, seksjonsnummer 5 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:

5001/410/56/5:

08.06.1897 - Dokumentnr: 990071 - Erklæring/avtale

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2024 - Dokumentnr: 1664950 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS

Org.nr: 930 462 179

Elektronisk innsendt

16.05.1988 - Dokumentnr: 12040 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 44/423

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 008 SEKSJONER

29.10.2019 - Dokumentnr: 1281257 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 44/423

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra fellesareal

Feilaktig ikke registrert endringen

Rettet etter tingl. §18

12.11.2019. Arkivref. 19/32562-10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Trondheim kommunes arkiv. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger derimot byggegodkjente tegninger fra 1956 og 1976 som gjelder bl.a innredning av WC/dusj. Det er ikke samsvar med dagens bruk og disse tegningene. Dette gjelder bl.a kjøkken benyttes som soverom. Kjøkkenen flyttet til stue. Trapp i stue/kjøkken er fjernet og evt. forbindelse mellom etasjene er tettet. Der er foretatt endring i inndeling mellom enhetene og det finnes ingen dokumentasjon på at disse endringene er utført iht tekniske krav. Det gjøres oppmerksom på at nevnte tiltak ikke er omsøkt. Ved evt søknad om godkjenning kan det komme krav til dokumentasjon eller retting av forhold. Det gis heller ingen garanti for at slik søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan xx kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til nåværende tettbebyggelse og bevaring av kulturminne i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.03.2013)

Gjeldene regulering for eiendommen er planid:

r0229 Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området. (1.9.1986)

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,00))

70 750,- (Omkostninger totalt)

2 860 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 750

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere 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 /stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14 745. 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

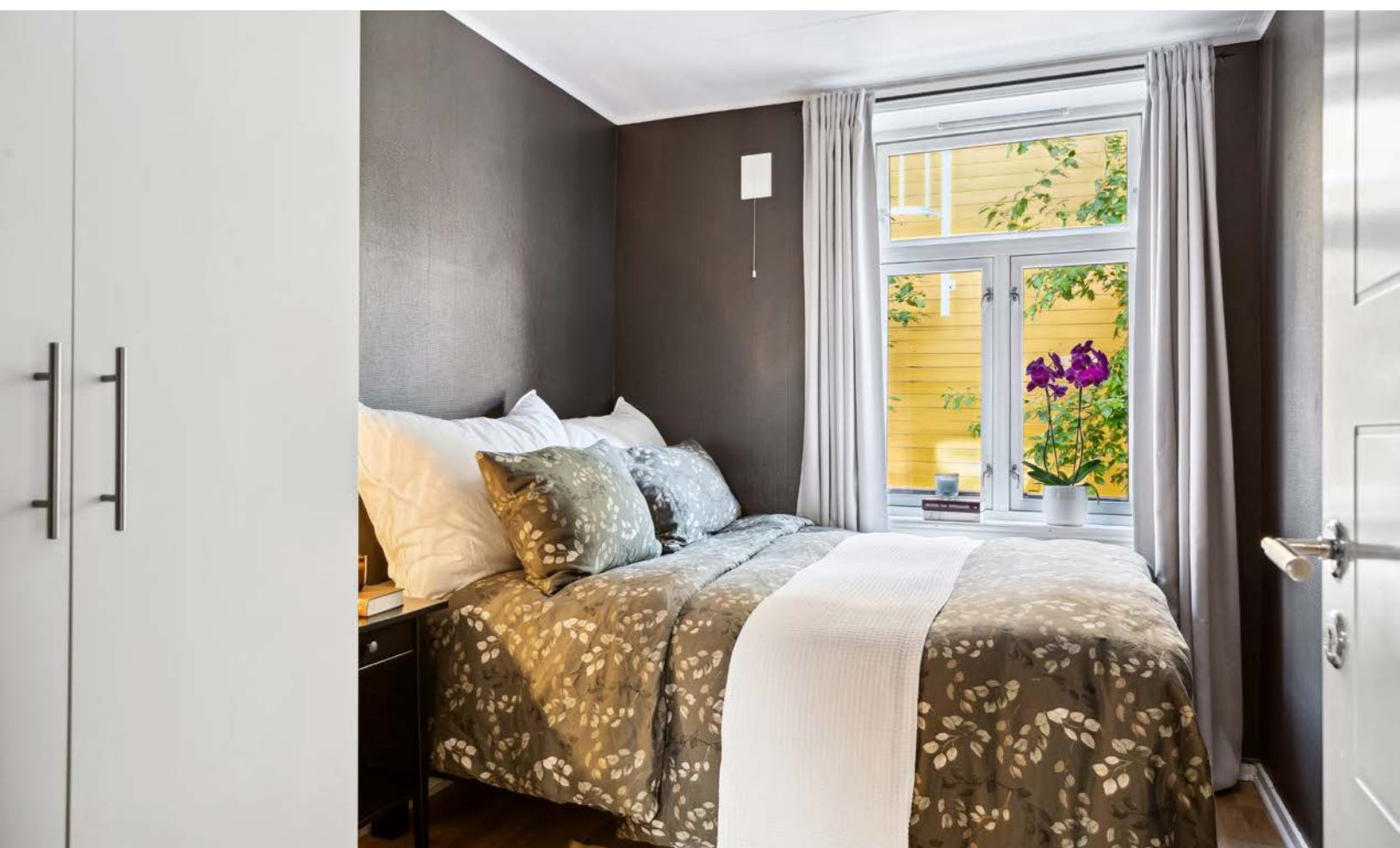
15.10.2024









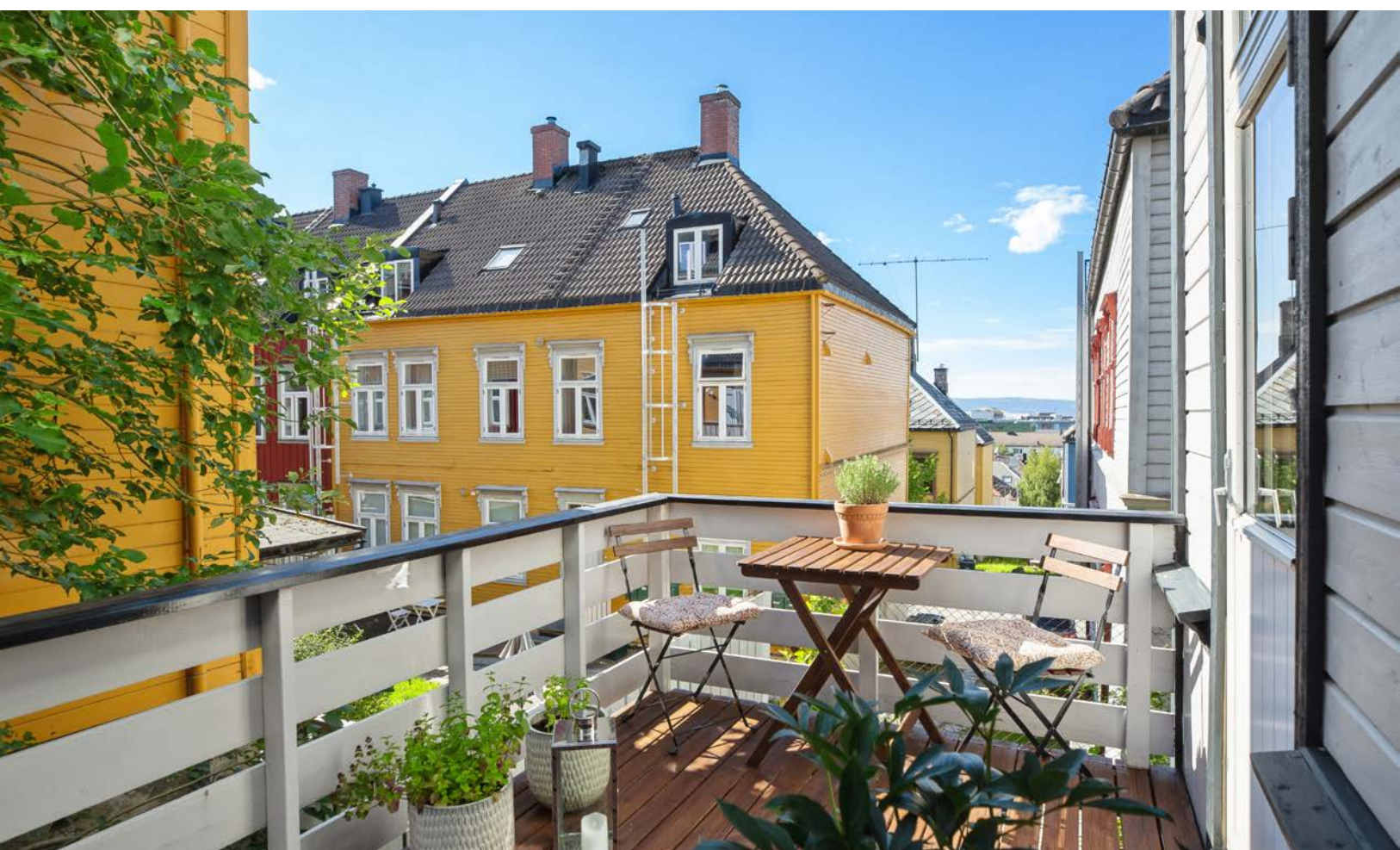








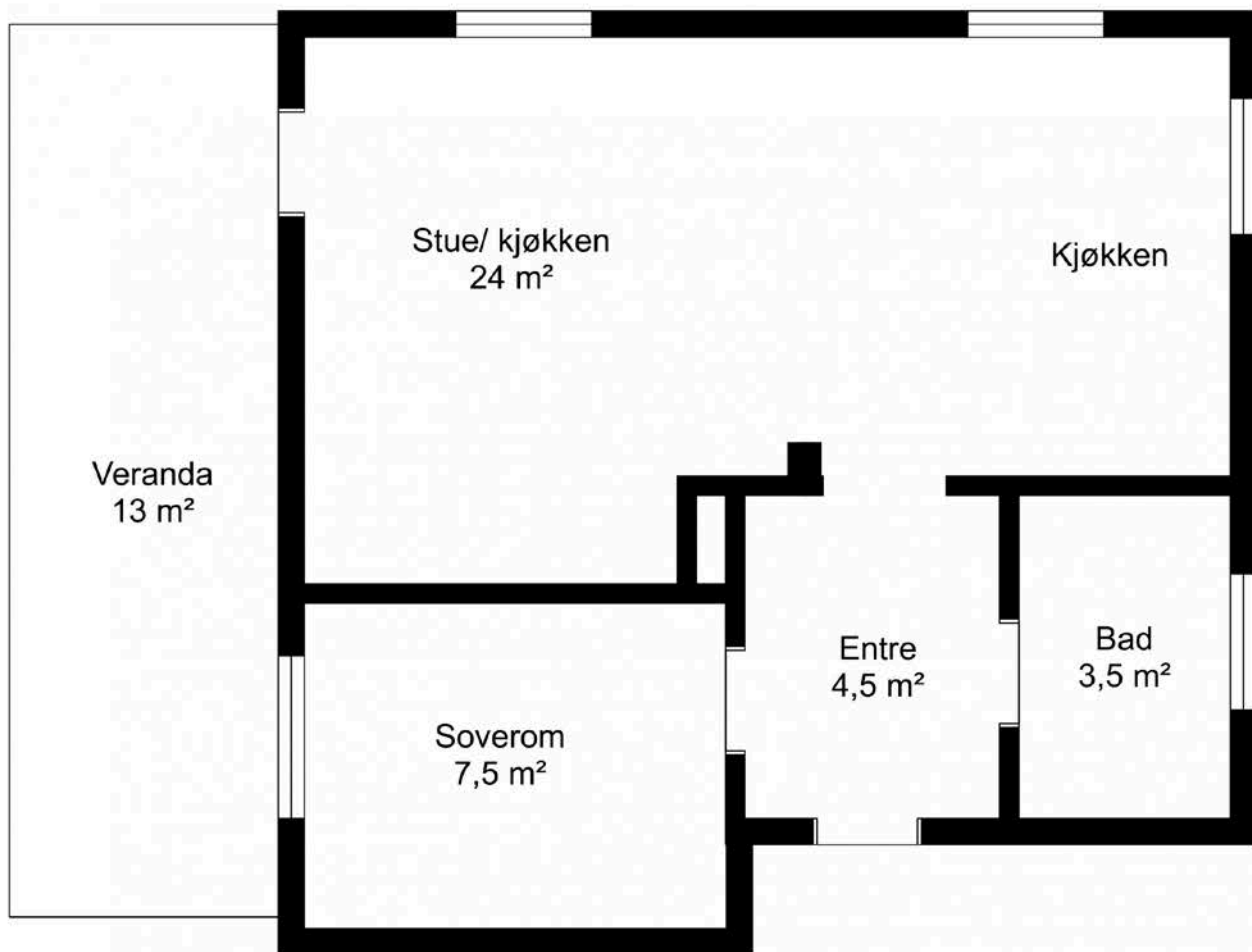




Vedlegg

Wessels gate 24 B, Snr 5

1. Etasje

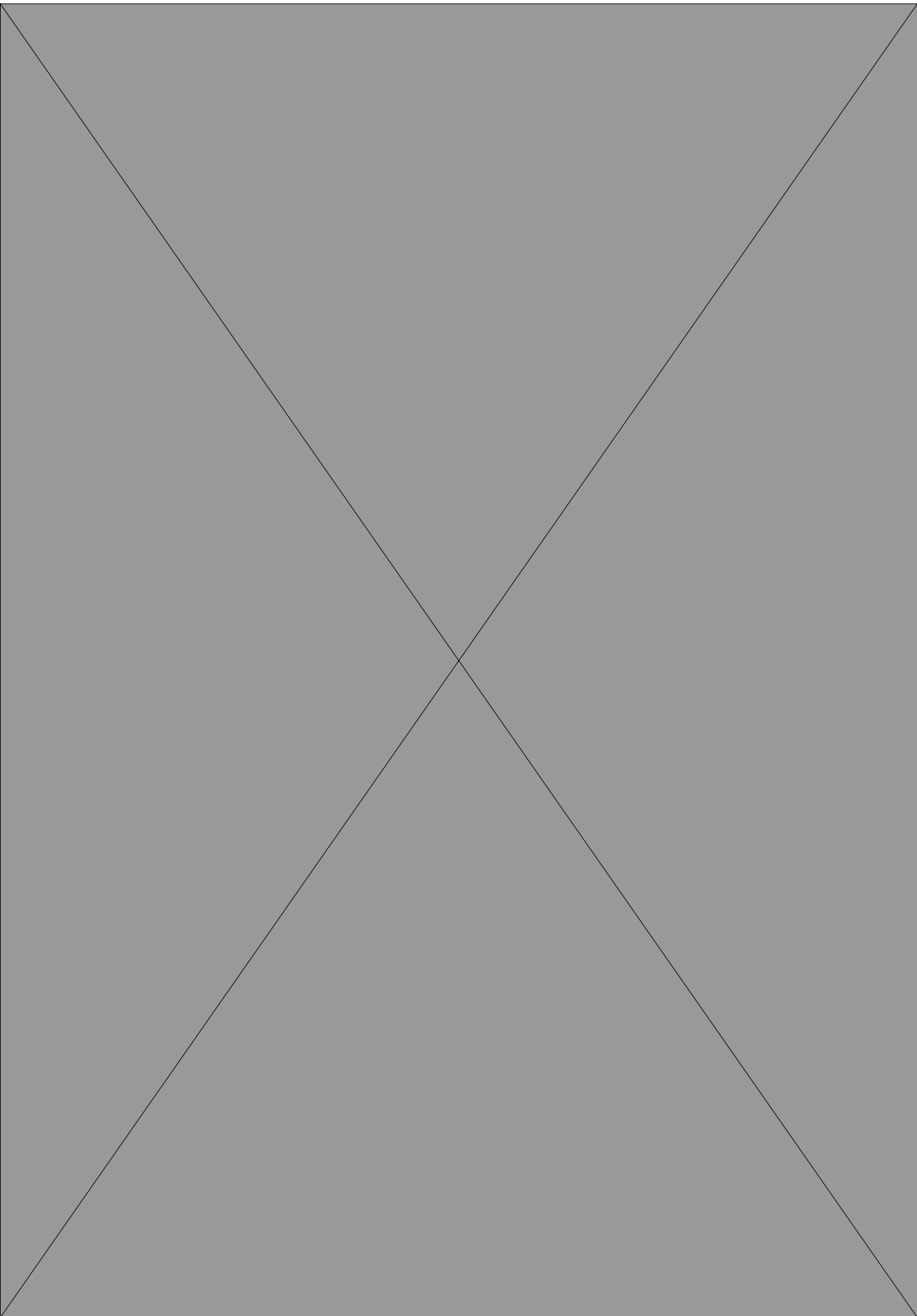


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240076	
Selger 1 navn	
Maria Torgersen	
Gateadresse	
Wessels gate 24B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7043
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
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	Trygg forsikring
Polise/avtalenr.	6308210

Document reference: 1710240076

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Termostaten til varmekablene på badet lager innimellom en tikkelyd når den justerer på temperaturen.

Initialer selger: MT

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: - Skap over vasken og skap over toalettet er byttet ut. Dette er gjort av elektriker. - Har lagt silikon over fugemassen mellom fliser i dusjområdet. - Malt dørlist og byttet bunnlister til dusjdørene.

Arbeid utført av

Uvisst

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Mistanke om lekkasje i felles rør. Sameiet hyret inn firma som inspiserte rørene. Fant ingen lekkasje. Ikke påvirket selgers enhet direkte. Selger har etterspurt dokumentasjon fra styreleder, men ikke fått dette ennå pga. ferie. Kan fremlegges på senere tidspunkt ved etterspørsel.

Arbeid utført av

Uvisst

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: Forrige eier opplevde en mindre vannlekkasje fra leiligheten over. Dette førte til skader på taket som forsikringsselskapet til sameiet utbedret. - Rør i underetasje/bod har blitt isolert. Sameiet stod for dette, og hyret inn bedrift. Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema, fra 2018: - Blendet to nedløp som ikke var koblet til avløp. - Alle nedløp som ikke er blandet er koblet til avløp. - Takrenner og nedløp ble skiftet i 2007. Dette arbeidet ble utført av Solem snekkeri og Kvarnsnes.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Under inspeksjon av felles rør ble det anbefalt å få sjekket taket på bygget. Dette skal gjøres i august/september i følge styreleder. Uvisst omfang.

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

Beskrivelse

Fra forrige eiers egenerklæring, fra 2022: - Pipen i underetasjen har en sprekk. Etter min viten har ikke disse forverret seg siden jeg flyttet inn i 2018. Det samme uttalte forrige eier, som bodde der fra 2011 til 2018. Etter nåværende selger 2024 sin viten har ikke disse forverret seg etter innflytting i 2022.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ujevnt gulv på kjøkken. Sprekker i mur i kjeller. Boddør i kjeller lukker seg ikke ordentlig pga. skjevheter.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: - Montert to lamper under overskap, på kjøkkenet. - Montert lysskinne i tak, på kjøkkenet. - Montert fire stikkontakter i stuen. Dette er gjort av Slevik Elektriske AS i 2019. - Koblingsboks i gangen ble byttet. - Dette er gjort av BUVIK ELEKTRO AS, i 2015.

Arbeid utført av

Slevik Elektriske AS og Buvik Elektro AS

Filer

NELFO_Samsvarserk_bolig_SIG.pdf.pdf

NELFO_Risk_sluttk_lav_risik.pdf.pdf

NELFO_Samsvarserk_bolig_SIG.pdf.pdf

NELFO_Risk_sluttk_lav_risik.pdf.pdf

WESSELS GATE 24B.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: - Tensio TSAS har gjennomført en kontroll. Den utarbeidede tilsynsrapporten sier at en stikkontakt i stuen burde byttes til en som er jordet. Dette blir gjort av en elektriker før kjøper overtar boligen. Samsvarserklæring for dette blir lagt inn i boligmappa.no. Nåværende selger 2024 bekrefter at dokumentasjon på dette ligger i Boligmappa.no.

Filer

NELFO_Samsvarserk_bolig_SIG.pdf.pdf

NELFO_Risk_sluttk_lav_risik.pdf.pdf

NELFO_Samsvarserk_bolig_SIG.pdf.pdf

NELFO_Risk_sluttk_lav_risik.pdf.pdf

WESSELS GATE 24B.pdf

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Selger har beiset verandagulv og toppen av rekkverket rundt verandaen i mai 2024. Selger har malt leiligheten innvendig, tak og vegger, på soverom, stue/kjøkken og i gang. Fra forrige eiers egenerklæringsskjema, fra 2022: - Ble satt opp en ny plattform og trapp i bakgården i november 2018. Sameiet stod for dette, og hyret inn bedrift. Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema, fra 2018: - Ny isolering og bordkledning - Nye vinduer (to- og trelags) - Nytt tak Utført av Solem snekkeri og Kvarsnes 2007.

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

Beskrivelse

Bygningen er inspisert av brannvesenet, og det er satt krav til utbedringer på bygget. Sameiet bruker firmaet FireSafe for å utbedre dette og er i gang med arbeidet. Det er allerede installert nytt brannvarslingsystem i boligen som skal kobles til 110 i løpet av høsten. Brannstige ble satt opp i juni 2024. Det er plan om å bytte ut alle dører inn til enhetene med branndører og å skifte ut vindu på bad i forbindelse med installeringen av brannstige. Dette skjer i løpet av sommeren/høsten 2024. Bod under trapp ved inngangsparti som er benyttet av selger er ikke godkjent av brannvesen og er pålagt å rives av eier.

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

Beskrivelse

Det er et krav om at vinduer som er innenfor 2 meter fra brannstige ikke skal kunne åpnes. Det er derfor planlagt at vinduet på badet i leiligheten skal byttes ut i august. Styreleder har skrevet at foreløpig må kostnadene til dette dekkes av eier av leiligheten (forventet kostnad 6000kr). Dette er ikke vedtatt av sameiet og selger har skrevet tilbake at det er urimelig at det skal dekkes av eier av leiligheten siden dette er et felles krav og brannvern-tiltak. Styreleder har svart at dette skal tas opp på neste årsmøte/møte med sameiet. Har ellers hatt et veldig godt samarbeid med sameiet.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Felleskostnadene til sameiet ble økt i 2023 for å opparbeide en felles midler i sameiet. Videre forbedringer ifm. brannsikkerhet kan føre til økte kostnader. Det er planlagt å bytte ut alle dører inn til leilighetene til brannsikre dører i løpet av september. Det er vedtatt at kostnadene til dette skal dekkes av hver enhet individuelt. Forespeilet pris på 20 000 kr, som inkluderer demontering, montering og listverk.

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

Selger har etterspurt dokumentasjon på arbeid i forbindelse med forbedring av brannsikkerhet fra både styreleder og Firesafe direkte, men har pga. ferie ikke mottatt dokumentene per dags dato. Disse kan fremlegges ved etterspørsel.

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
Maria Torgersen	bf8b6ae2c1ad9da91aab7661 4800d05547386871	14.07.2024 20:24:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240076

- 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>

Wessels gate 24B 7043 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1898

BRA: 42 m²

BRA-i: 42 m²

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/20422>

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

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det gjøres også oppmerksom på en lokal kul ved kjøkken som er relativt god synlig.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for bygget, plassert i kjeller og er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Videre registreres det mindre riss i flisfuger/flis.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Teglpipen ikke i bruk.

Anbefalte tiltak

For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feiveesen.

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

Det er plassert en varmtvannstank i kjeller som i tidligere rapport opplyses å være fra 1978 og er på ca. 278 liter. Bereederen er felles og ikke vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er fuktstyrt og ikke funksjonstestet.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planløsninger er ikke i henhold til tegninger sendt fra kommunen. Dette gjelder blant annet kjøkken som nå benyttes som soverom. Videre er veranda ikke på tegninger fra kommunen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.7.2024

Rapportdato
17.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Maria Torgersen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Wessels gate 24B, 7043 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 410 Bruksnr: 56 Festenr:
Seksjonsnr: 5 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1898
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Eldre bygård oppført i to etasjer over kjeller, samt loft. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har valmtaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	42	42	0	0	13
Kjellerbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	49	42	7	0	13

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	42	42	0	0	13
Totalt m²	42	42	0	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	42	42	0	Entre/ gang, bad, kjøkken, stue, soverom.	
Totalt m²	42	42	0		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet (noe under 90 cm), men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2006.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det gjøres også oppmerksom på en lokal kul ved kjøkken som er relativt god synlig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU
Teglpipe ikke i bruk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppgradert av tidligere eier i 2011 og har laminat på gulv, og malt overflate og laminatplater på vegg over benk på vegger. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.	
Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Planløsninger er ikke i henhold til tegninger sendt fra kommunen. Dette gjelder blant annet kjøkken som nå benyttes som soverom. Videre er veranda ikke på tegninger fra kommunen.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

TG 1 settes på nyere installasjoner.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for bygget, plassert i kjeller og er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Eier opplyser om at det er gjennomført en elk kontroll datert 27.12.2021, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt. Det er imidlertid framlagt dokumentasjon Slevik Elektriske As fra 03.05.2022 som beskriver retting etter kontroll og gjelder skiftet av stikkontakt og tilkoblet jord. Dette gjelder stikkontakt ved gulv kjøkken. Videre er det dokumentasjon fra samme firmaet datert 27.12.2021 og 17.01.2022. Det er også framlagt samsvarserklæringer datert 28.09.2015 fra Buvik El.

Det 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 øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Det er plassert en varmtvannstank i kjeller som i tidligere rapport opplyses å være fra 1978 og er på ca. 278 liter. Berederen er felles og ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

6.12 Våtrom: Bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet opplyses oppgradert av tidligere eier i 2006.

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?

Nei

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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Videre registreres det mindre riss i flisfuger/ flis.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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?	Ja
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

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med innfellbare dusjdører, servant, wc, opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekket er fuktstyrt og ikke funksjonstestet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

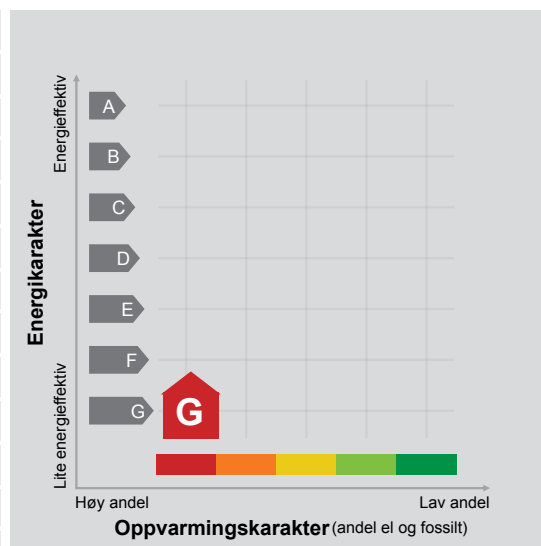
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Wessels gate 24B
Postnummer	7043
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182137197
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	6c8e5069-8d2d-494b-a9a8-202d5995ee2b
Dato	17.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Wessels gate 24B
Postnummer: 7043
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0102
Dato: 17.07.2024 9:28:14
Energimerkenummer: 6c8e5069-8d2d-494b-a9a8-202d5995ee2b

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 410
Bruksnummer: 56
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182137197

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

SAMEIEVEDTEKTER
For
Sameiet Wessels gt. 24
Sist oppdatert 27.04.2020

Eiendommens dagbok nr: 12040

Gårds- og bruksnr: 410 56

§ 1 Selskapsform

Wessels gt 24 i Trondheim ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver enkelt er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til deler av fellesarealet. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og den kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen, samtykker i det.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens§14.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forestå opparbeiding og drift av lagets eiendom(er), som er fellesareal for andelseierne, har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles veier og vann- og avløpsledninger.

§ 4 Sameiets vedtak

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styre innenfor lagets vedtekter.

§ 5 Styret

Lagets styre skal bestå av minimum 3 medlemmer, som velges av blant eierne. Styret og styrets leder og nestleder velges av generalforsamling for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Andelseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad. Det skal tilstrebes å ha en eier fra hvert bygg i styret. Sameiets leder og kasserer skal forplikte sameiets vedlikeholdsfond og andre konti sameiet måtte ha. Styret har fullmakt til å tilbakekalle avtroppende leders eller kasserers fullmakt til å disponere konti sameiet måtte ha, samt utnevne en ny person til å ha fullmakt. En endring av fullmakt i banken må signeres av minimum tre personer fra styret. Styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmene tegner i fellesskap lagets bankkonto. Styret kan meddele prokura.

§ 6 Revisjon

Lagets regnskap revideres av en revisor som velges av generalforsamlingen.

§ 7 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle eiere hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamling avholdes. Saker som eier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 14 dager før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 eiere skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med minimum 8 dagers varsel.

§ 8 Saker for ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Meddelelse av ansvarsfrihet for styre.
4. Budsjettforslag og fastsettelse av fellesutgifter
5. Valg av styre, leder og nestleder jfr. §5.
6. Valg av revisor
7. Andre eventuelle.

§ 9 Stemmerett

På generalforsamlingen har hver eier en stemme.

Eierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen eier.

Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 10 og § 11.

Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 10

a. Fellesutgifter og områder

Fellesområde defineres som fasade og kjeller bygg B. Fasade defineres som alt utvendig som kan observeres fra utsiden, samt infrastruktur som vann og strøm.

Kjeller bygg B defineres som fellesområder i kjeller, ikke hver enkelt bod til eier. Alle endringer på fellesområder eller unaturlig bruk av fellesområder skal godkjennes av styret. Styret har mulighet til å velge om endring/bruk skal finansieres av sameiet eller ikke.

Eierne betaler fellesutgifter utregnet fra seksjonens størrelse, og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Fellesutgiftenes størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan videre med 2/3 flertall vedta låneopptak og pantsettelse/salg av lagets eiendom, samt pålegge andelseierne økonomiske forpliktelser.

Pr 27.04.2020 er fellesutgiftene (pr mnd) og brøkene:

Sek 1	8,3 %
Sek 2	22 %
Sek 3	9,6 %

Sek 4	6,2 %
Sek 5	8,3 %
Sek 6	6,2 %
Sek 7	8,3 %
Sek 8	11,8 %
Sek 9	7,7 %
Sek 10	11,8 %

Fellesutgifter skal dekke strøm felles rom, felles varmtvannstank og vedlikehold, samt andre vesentlige utgifter.

- b. Oppussing og vedlikehold av felles gang- og trappeareal i hhv. bygg A og B, betales av andelseierne i de respektive bygg i forhold andelen en til enhver tid betaler i felleskostnader.

§ 11 Endring av vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

§ 12 Oppløsning

Laget kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er istand til å oppfylle sitt formål. Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning

§ 13 Voldgift

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemållovens regler.

Forøvrig vises til lov om eierseksjoner.

Årsmøte 2023

Dato: 26.09.2023

Tidspunkt: 19:30 – 20:30

Tilstede:

Bygg	Seksjon NR.	Eier	Tilstede
A	1	Terje Stoum	Ikke tilstede
	2	Martin Fagervoll	Ikke tilstede
	3		
B	4	Natalie Stuen	Ikke tilstede
	5	Maria Torgesen	tilstede
	6	Trond Wiggo Krüger	MS Teams
		Monica Helmersen	tilstede
	7	Torkild Steinholt	tilstede
	8	Andrei Shpak	tilstede
Daria Shpak		tilstede	
A	9	Peder Kleven	Ikke tilstede
	10	Marita Rian Johnsen	Ikke tilstede

1. Valg av styret og økonomi ansvarlig (extra møte – trenger flertall å stemme)

Styreleder 2023-2025:

Komm. 02.10.2023 - se side 3

Økonomi ansvarlig / Kasserer:

2. Økonomi i sameiet: generelt, forsikring, osv.

Nå på felles konto: ca116 kNOK og på gårdromskonto ca 17kNOK

Forsikring: Skadedyrforsikring, redusert egenandel? Torkild skal sjekke. Sak for extra møte (se side 3)

3. Progress Firesafe – Brannsikkerhet ifølge krav fra Brannvesenet etter tilsynsrapporter fra nov. 2021 og tilstandsanalyse fra feb. 2022:

a. Status

Brannalarm opp og gå. Bygningene er ikke koblet til brannvesenet enda. Vi venter for mere innspill/ledelse fra Firesafe, dem har ny prosjektansvarlig. Vi må etter hvert inngå avtale med brannvesenet for monitoring og kobling, og med Firesafe for å kontrollere og bytte brannslukere.

b. Plan

- Rapportert til brannvesenet:



4 SAMMENDRAG OG HANDLINGSPLAN

Vi har i rapportens hoveddel angitt noen mangler som må rettes opp, viser til det enkelte kapittel for nærmere spesifikasjon. Bygget har i dag noe dårligere brannsikkerhet enn minimumskravene i Forskrift om brannforebygging. For å få brannsikkerheten i bygget iht. myndighetenes krav i Forskrift om brannforebygging må alle angitte avvik/mangler i denne rapporten utbedres.

Manglene er ført opp i prioritert rekkefølge i tiltakslisten nedenfor (1., 2. og 3. prioritert) etter NS 3424. Dersom det er ønskelig å utbedre manglene over tid, så anbefales det å ta kontakt med brannvesenet og bli enige med dem om en forpliktende handlingsplan.

1. prioritert (tilstandsgrad 3 – utbedres straks)	Kostnader (NOK)
• Merke tilkomst til sprinklersentral i 24A, kap. 6.8.3	Intern kostnad
• Etablere rømningsstige m.m. fra loft i 24B, kap. 6.9	250.000
• Tilpasse rømningsvinduer i 24B mht. midstolper, kap. 6.9	6.000
• Organisatoriske tiltak, kap. 7.1	Intern kostnad
Sum 1. prioritert	256.000
+ 20 % uforutsett, avrundet	51.000
Sum entreprisiekostnad eks. mva.	307.000

2. prioritert (tilstandsgrad 2 – utbedres innen 2 år)	Kostnader (NOK)
• Oppgradere etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje i 24B, kap. 6.2	150.000
• Brannetting av gjennomføringer og nye brannklassifiserte dører, kap. 6.5 og 6.7	100.000
• Etablere felles brannalarmanlegg i 24A og 24B, alarmoverføring til 110 sentral og utbedre mangler med brannalarmanlegg i 24A, kap. 6.2, 6.3 og 6.8.1	100.000
• Merke rømningsveier, kap. 6.8.2	2.000
• Håndsløkker inkl. merking i kjeller, kap. 6.10	1.000
• Utarbeide branntegninger for 24B, kap. 7.1	25.000
Sum 2. prioritert	378.000
+ 20 % uforutsett, avrundet	76.000
Sum entreprisiekostnad eks. mva.	454.000

Søknad med brannkonsept for loft i B-bygget ble sendt i desember 2022. 15.03.23 kom tilbakemelding om at byggesakskontoret ønsket befaring. Den er planlagt for 29.mars 2023 kl.10.00. Basert på tilbakemeldingen vil det bli utviklet en tiltaksplan sammen med Firesafe AS.

Brannalarmen skal være klar til 01.april 2023. Resten er planlagt for å lukke til 15.februar 2024

- B-bygget – muligens bytting av dører i år
- B-bygget – loft – godkjent løsning av byantikvar, dokumentasjon utarbeides av 3.parti

c. Økonomi

- Venter på siste faktura for brannalarm i A-bygget
- B-bygget har betalt for installasjonen
- Vi får ca 41,51kNOK fra kommunen – vi har allerede fått godkjennelse fra byantikvar om tilskudd for brannalarm (35kNOK) og byggesaksgebyr for brannalarm (6,51 kNOK)

d. Oppfølging per bygg – økonomi

Martin sender oversikt. Sak for **extra møte?** (se side 3)

4. Gårdsprosjektet:

- Status
Vi brukte ca 82.000 NOK for det som ble gjort
- Plan videre, dugnad
Utarbeides.
- Økonomi evt. Må rapporteres inne 15.oktober, da prosjektet er ferdig.

5. Dugnader 2023-2024

Vi tar det når det kommer behov.

6. Lønn til styret (**extra møte** – trenger flertall å stemme)

Styreleder – 10 000 NOK per år; Kasserer – 7 000 NOK per år; Styremedlem – 5 000 NOK per år (se side 3)

Signaturer, dato:

Andrei Shopak, 27.09.23

Monica Helnesen 27/9/23

Maria Torgersen 28/9/23

Se side 3 for referat fra digitalt ekstra møte holdt den 02.10.2023.

Ekstra møte den 02.10.2023. Digitalt

Tilstede:

Andrei Shpak, Martin Fagervoll, Torkild Steinholt, Terje Stoum, Natalie Stuen, Trond Wiggo Krüger, Peder Kleven, Marita Rian Johnsen

1. Valg av styret for 2023-2025 og økonomi ansvarlig:

Styreleder: Andrei Shpak (enstemt)

Økonomi ansvarlig / Kasserer: Torkild Steinholt (enstemt)

Styremedlem: Martin Fagervoll (enstemt)

2. Økonomi i sameiet: forsikring.

Enstemt for skrive skadedyrforsikring.

Torkild skal undersøke hvor mye koste å redusere egenandel.

Martin og Torkild skal lage oversikt på innsamlet penger på konto til videre arbeid ifm brannsikring.

3. Lønn til styret (enstemt)

Styreleder – 10 000 NOK per år

Kasserer – 7 000 NOK per år

Styremedlem – 5 000 NOK per år

Det kommer en oversiktlig forklaring ila oktober på hvordan lønnet til styret vil påvirke fellesutgifter.



Andrei Shpak
02.oktober 2023

Hybrid møte 15.august kl18-19

Tema: Brannsikkerhet: økonomi, kostnadsfordeling, plan

Tilstede:

1) fysisk: Martin Fagervoll, Maria Torgesen, Natalie Stuen, Andrei Shpak, Daria Shpak, Peder Kleven, Marita Rian Johnsen, Monica Helmersen;

2) på MS Teams: Ann Karin Fagervoll, Espen Fagervoll

Møtereferat

1. Tidligere foreslått plan til fordeling av kostnader sendt ut til alle i sameiet ble vurdert. På grunn av stor forskjell i brannsikkerhet mellom byggene A og B, ble det vedtatt å separere kostnader mellom a. **fellesareal** og b. **andre kostnader** som hvert bygg skal bli økonomisk ansvarlig for:

a) Kostnader for utbedring fellesarealet (TOTAL: 279 000kr):

- Håndslukker og skilt - 1000kr
- Rømningsveier fra kjeller (skilt) - 2000kr
- Avtagbare midtstolpe i vinduer - 6000kr
- Kontroll av slukkere og anlegg - lage plan - 0kr
- Felles alarm - 100 000kr
- Etasjeskiller - kr 150 000kr
- Sjekk - 20 000kr

b) Andre kostnader for hvert bygg:

- Bygg A (TOTAL 15 000kr):
 - Døre loft brannklassifisert - 15 000kr
- Bygg B (TOTAL 376 000kr):
 - Tegning planløsning - 25 000kr
 - Fjerne bod i 1. etasje - 0kr
 - Rømningsvei m. stige - 250 000kr?
 - Vindu - 6000 kr
 - Dører innvendig - 75 000kr
 - Brannetting av gjennomføringene mellom branncelleskillene - 20000kr

Prisene var tatt fra brannteknisk rapport utviklet av Firesafe AS til orientering.

2. Følgende tiltak ble godkjent:

- Felleskostnadene skal f.o.m neste måned (september 2022) dobles for samtlige i sameiet. Dette for å få likviditet og være i stand til å utbedre brannsikkerheten på byggene. Se oversikt i Vedlegg 1, side 3.
- Det skal innbetales den 20. hver måned fra enhetene. Dette vil gjøre det lettere å holde oversikt over hvem som betaler og ikke.
- Det er også etterspurt oppdateringer på regnskap. En utsending med kvartalsrapporter og kontoutskrifter, er foreslått, slik at sameiet kan følge med på hva utgiftene til sameiet går til.
- Dersom noen har utestående penger som skyldes til sameiet, skal den enkelte informeres og betales inn asap.

3. Andre tiltak:

- Marita Johnsen skal sjekke undersøke om det finnes billigere løsninger for å gjennomføre arbeidsomfanget for begge byggene og fellesarealet
- Ann Karin Fagervoll skal ta kontakt med Tryg for å utbedre forsikringsvilkår: reduksjon av egenandel, skadedyrforsikring. Bruk av andre firmaer? IF Forsikring, Huseierne Forsikring, f.eks.
- Andrei Shpak skal ta kontakt med Firesafe, og ber dem å møte sameiet. Skal lage liste av arbeidet som må planlegges i nærmeste fremtiden.

Styret i sameiet:

A. Shpak

T. Steinholt

M. R. Johnsen

M. Fagervoll

Dato: 06.september 2022

Fellessatser fra 01.09.2022

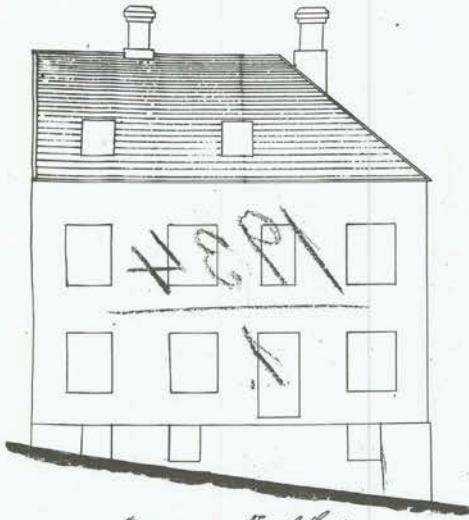
Sek.nr	AndelPr.	Mnd. Innb.
1 : T Stoum	8.33%	1712,-
2 : A.K Fagervoll	22.16%	4552,-
3 : M Fagervoll	8.71%	1790,-
4 : N Stuen	6,25%	1284,-
5 : M Torgersen	8,33%	1712,-
6 : T.W Krueger/M Helmersen	6,25%	1284,-
7 : T Steinholt	8,33%	1712,-
8 : A Shpak/D Shpak	11,93%	2450,-
9 : P Kleven	7,77%	1594,-
10 : M Rian Johnsen	11,93%	2182,-

(Sek.10 kompensasjon for egen vvb,
Strømkost. 2021, 36000,- brøk 11.93% Rabatt 75 %,
Mnd rabatt = 268,-)

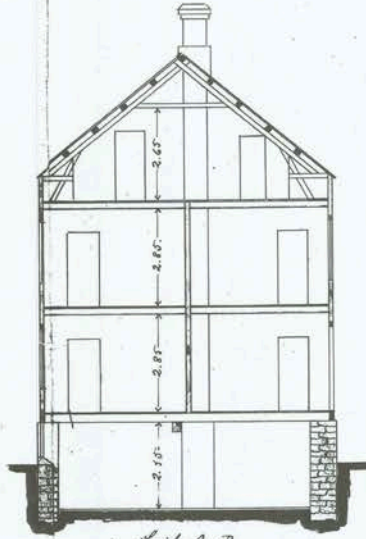
Sameiets kasserer, T. Steinholt

1847

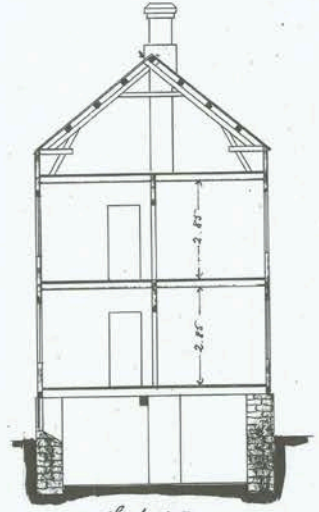
Taaetakt Byggeselskab af Linné's Gade. Nr. 24 i Vessels Gade.



Facade over Vessels Gade.



Snit A-B

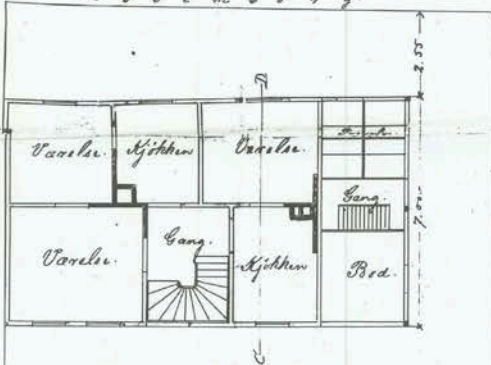


Snit C-D

Skala 1:100



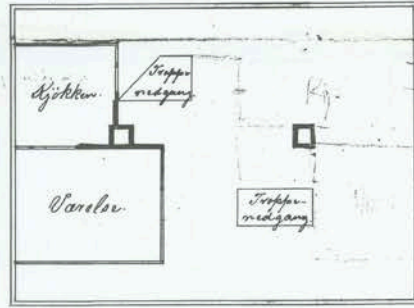
Rosenborg



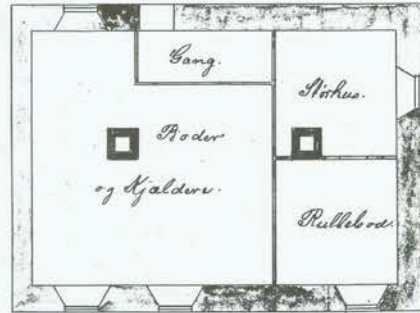
Plan af 1^{de} og 2^{de} Etage.

sk. af. 26.

sk. af. 22.



Plan af Løftetagen i Rosenborg.



Plan af Kælderen i Rosenborg.

Vessels Gade.

16 August 1847
Lafsen & Gyllenberg



Firesafe AS

Postboks 6411 Etterstad 15
0605 OSLO

Vår saksbehandler
Kristof Korösmezey

Saksnummer
BYGG-22/84530
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Kristian Fiskvik

Dato
03.05.2024

Wessels gate 24 B, godkjent bruksendring og branntekniske tiltak

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 410/56/0/8
Bygningsnummer: 182137197
Ansvarlig søker: Firesafe AS
Tiltakshaver: Andrei Shpak

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristof Korösmezey
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TBRT
Andrei Shpak

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 15.12.2022. Søknaden er komplettert 19.09.2023, 05.10.2023, 26.10.2023 og 17.04.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Dato	Dokumentnummer	Innhold
15.12.2022	BYGG-22/84530-1	søknadskjema situasjonsplan snitt, ny erklæringer om ansvarsrett følgebrev brannkonsept
19.09.2023	BYGG-22/84530-19	fasade, ny med oppdatert rømningsløsning og beskrivelse
05.10.2023	BYGG-22/84530-20	erklæringer om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende plantegning, ny samtykke til tiltak fra sameie
26.10.2023	BYGG-22/84530-21	Byantikvarens uttalelse om valgt rømningsløsning på tak
17.04.2024	BYGG-22/84530-29	Byantikvarens uttalelse samt forutsetninger for rømning på tak
17.04.2024	BYGG-22/84530-30	oppdatert gjennomføringsplan

Søknaden gjelder:

- sammenslåing av boenheter samt innlemmelse av fellesareal i loft
- branntekniske tiltak, samt stige-løsning på fasade for rømning gjennom takvindu

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som *Boligbebyggelse - Nåværende*. Området er videre vist som hensynssone for kulturmiljø 12.1 Møllenberg og bygningen er registrert med antikvarisk klasse C.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0229 - Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området (ikrafttredelsesdato: 01.09.1986). Eiendommen er regulert til vernet bebyggelse.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom

byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømmnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Søker har vurdert at nabovarsel for tiltaket ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket og samtykke til tiltaket av sameiets styre ligger vedlagt søknaden.

Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Berørte myndigheter

Eiendommen omfattes av Hensynssone 12.1 Møllenberg i KPA og byggverket har registrert antikvarisk klasse C. Bygningen videre omfattet at reguleringsplan om vern. I den forbindelsen ble søknaden forelagt Byantikvaren. Ansvarlig søker og prosjekterende for branntekniske løsninger (Firesafe AS) har etablert dialog med Byantikvaren og har blant annet gjennomført stedlig befaring, og har diskutert løsning for rømning gjennom tak i detalj med Byantikvaren.

Vi legger til grunn Byantikvarens siste uttalelse om siste revidert løsning (se *Figur 5*) som heter:

«Byantikvaren har tidligere vært på befaring. Det har blitt enighet om at følgende løsning kan aksepteres:

- *Utvendig utfallbar stige monteres som vist på tegning, utfellbar rømningsstige lakkeres i veggfarge.*
- *Stigetrinn på taket type Lobas eller tilsvarende både på siden av vinduet (3 stk) og i underkant. Stigetrinn langs takfot med innfesting for oppløftbart rekkverk.*
- *Enkelt rekkverk hengslet slik at det ligger ned på taket/vinduet i normalstilling.*

Utførelsen blir i prinsipp som vist på vedlagte tegning. Tegningen viser oppslått rekkverk og utfelt stige. Med nedfelt rekkverk og innfelt stige vil installasjonen bli mer diskret. Løsningen med oppløftbart rekkverk som ligger på taket i normalstilling har blitt prosjektert og forsøkt på et par andre tak i byen. Da har løsningene ikke blitt som forutsatt. Vi har vært positive til å forsøke dette en gang til, nå i en enklere variant.»

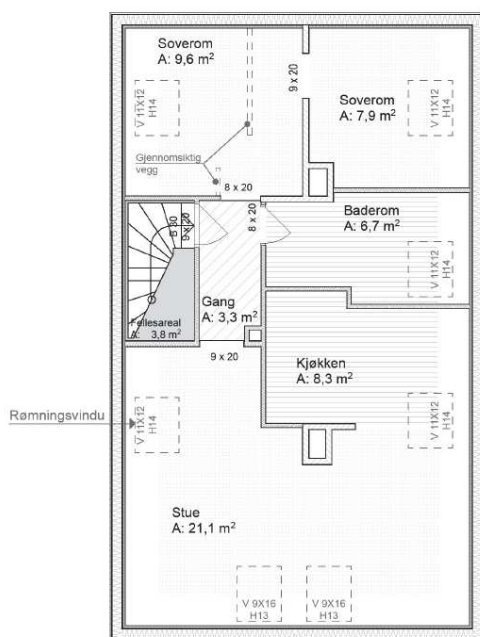
Byggeprosjektet

Tiltaket består i følgende tiltaksdeler:

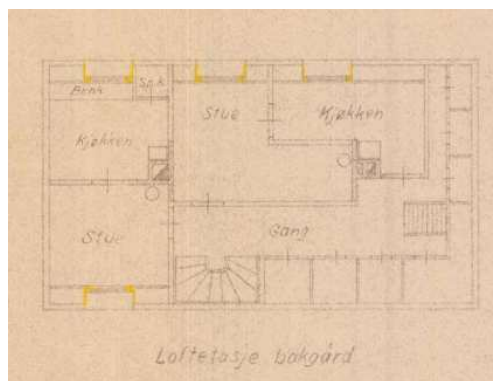
- sammenslåing av tidligere separate boenheter i loftsetasje (se separate værelser med kjøkken på *Figur 2*),
- innlemmelse av felles tilleggs- og gangareal (se gang mellom trappeløp og kott langs takkant på *Figur 2*),
- riving av nordvestlige trappeløp mellom loft og andre etasje (se *Figur 2*),
- brannteknisk oppgradering, samt ny rømningsløsning gjennom takvindu (se *Figur 1* og 5).

Det foreligger ingen plantegninger i opprinnelige byggemeldingen i arkivet som viser loftsetasjen i bakgård, altså forbygningen med dagens adresse Wessels gate 24B. Derimot kommer det tydelig fram av byggemeldingen samt tilhørende snittegninger om at bygget ble utført med loft. Plantegning som viser loftetasjen er en foreliggende tegning datert 10.03.1945 (se *Figur 2*) som ble utarbeidet sannsynligvis knyttet til søknad om oppføring av 8 kobbhus i hovedgården samt 4 i bakgården (søknad med journalnummer 133/45, datert 22.07.1945).

Byggesakskontoret legger til grunn forhold vist på ovennevnte tegningen og behandler omsøkt situasjon i nåværende tillatelse.



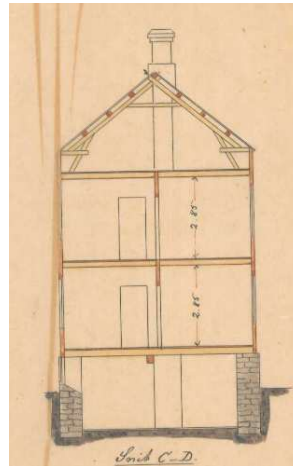
Figur 1 - utklipp fra siste revidert plantegning som viser omsøkt situasjon, doknr. BYGG-22/84530-20



Figur 2 - utklipp fra plantegning vedlagt søknad datert 22.07.1945, jnr. 133/45



Figur 3 - utklipp fra snitt som viser omsøkt situasjon, doknr. BYGG-22/84530-1



Figur 4 - utklipp fra tegningsett datert 16.08.1847 i arkivet, som antageligvis tilhører opprinnelig byggemelding



Figur 5 - fasade, ny - referert i Byantikvarens siste bekreftende uttalelse datert 17.04.2024

Grunnforhold

Tiltaket innebærer sammenslåing av eksisterende boenheter og av dets art medfører ikke tilflytting av personer eller andre endringer av betydning for grunnforhold, jf. *NVE Veileder 1/2019*.

Dispensasjon

Planbestemmelse § 4.1

Søker har vurdert at søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 4.1 ikke er nødvendig. Reguleringsplanens bestemmelse § 4.1 heter:

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 tilbakestilles.

Figur 6 - utklipp fra planbestemmelser for gjeldende plan med id r0229

Av ansvarlig søker sin følgebrev datert 15.12.2022 (doknr. BYGG-22/84530-1) fremgår følgende argumentasjon:

«(...) Etter søkers mening vil ikke omsøkt tiltak i vesentlig grad endre fasadens eller byggets karakter. Det anses således ikke å være behov for dispensasjon.»

Vi har forutsatt at ansvarlig søker kommer til enighet om en rømningsløsning som kan aksepteres av Byantikvaren. Derfor har søker vært i tett dialog, drøftet forskjellige løsninger for lignende problemstilling med rømning gjennom takvindu, og har videre foretatt felles befarings med Byantikvaren. Byantikvaren har kommet med en bekreftende uttalelse basert på siste revidert rømningsløsning og tilhørende branntekniske installasjoner som skal monteres på fasaden presentert i revidert søknad kan aksepteres. Byantikvaren har videre kommet med konkrete forutsetninger. Byggesakskontoret forutsetter at Byantikvarens forutsetninger følges i sin helhet ved både prosjektering og utførelse av tiltaket. I så fall vurderer vi at rømningsløsningen på tak og fasade betinger ikke dispensasjon fra plan grunnet Byantikvaren har kommet med en tydelig aksepterende uttalelse om den.

Når det gjelder innsetting av takvinduer, er dette tiltak som ansees som fasadeendring etter PBL § 20-1. Det er vist 7 takvinduer til sammen på innsendte tegningsgrunnlaget. Imidlertid, foreligger det tillatelse i arkivet datert 24.08.1976 i sak B 1147/76. Tillatelsen gjelder for takvinduer. Det videre foreligger tilhørende søknad datert 10.08.1976 stemplet med tillatelsens saksnummer som videre redegjøre om at søknaden gjelder for 16 takvinduer til sammen på både bygningen i forgård og bakgård. Vi legger til grunn ovennevnte tillatelsen og konkluderer med at takvinduene vist på innsendte ny plantegning og fasade er tiltak som allerede ble tillatt og vurdert opp mot reguleringsplanens bestemmelser.

Planbestemmelser § 2 og § 7.2

Byggesakskontoret har vurdert om det kan være aktuelt med å sette krav om dispensasjon fra gjeldende verneplanbestemmelser § 2 og § 7.2. Verneplanens bestemmelser ble vedtatt 01.09.1986. Derfor, for å vurdere en eventuelt økning i utnyttelsesgraden må man legge til grunn Byggeforskrift 1985 og NS 3940 (2. utgave juni 1986) som var gjeldende når planen ble vedtatt. Disse gir ikke grunn for å differensiere mellom primærrum (rom for varig opphold) og annet areal ved beregning av utnyttingsgrad. Tiltaket medfører kun bruksendring av rom som eksisterer fra før, og ikke noen form for utvidelse av bygningens arealer. Derfor har vi konkludert at tiltaket betyr ikke økning i utnyttelsen på eiendommen iht. begrensende bestemmelser fra gjeldende verneplanen, altså verneplanbestemmelser § 2 og § 7.2.

På bakgrunn av vurderingene over konkluder Byggesakskontoret med at tiltaket betinger ikke dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Vurdering/begrunnelse

Tiltaket fører til at boligens funksjon oppgraderes etter dagens standard selv om det blir færre boenheter i bakgårdsbygget. Rømning gjennom takvindu er løsning som ikke er ønskelig på Møllenberg-området generelt, og rømning løses helst innvendig i all hovedsak. Imidlertid finner vi å akseptere vist løsning etter tett oppfølging og dialog med Byantikvaren som har resultert i en positiv uttalelse.

Byggesakskontoret ser det ikke aktuelt å vurdere tiltaket opp mot bestemmelse § 29.2 (hyblifiseringsbestemmelse) i KPA (viser til [siste vedtak angående utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse, PS 26/2024 i Bystyrets møte den 07.03.2024](#)) på grunn at tiltaket medfører ikke nye boenheter, eller vesentlig utvidelse av tilgjengelig areal for rom for varig opphold. Soverommene som vist på plantegningen kunne oppleves nokså smalt. Vi har foretatt stedlig befaring den 19.04.2023 (se rapport med doknr. BYGG-22/84530-7), og har erfart at soverommene deles opp med en åpen vegg-løsning slik at soverommene oppleves lysere og romsligere.

Vi krever imidlertid at alle fremtidige endringer i innvendig romfordeling omsøkes – dette jf. KPA § 29.2.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Kommentar til vedlagt snittegning som viser omsøkt situasjon (se *Figur 3* over): vi forutsetter at tiltaket medfører ingen endringer med tanke på bygningens takform, møne- og gesimshøyden, taktekning eller takkonstruksjonen bortsett fra dens innvendig brannteknisk oppgradering. Vi viser til *Krav om dokumentasjon* nedenfor.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Saken må suppleres med oppdatert snittegning som viser korrekt takform (det vises til *Figur 3*).

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-7-11 Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i bolig samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig – 2 boenheter slås sammen til 1

§ 3-16 Øvrige tiltak

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

Ildsted

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

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye

vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Anne Lilienthal <anne.lilienthal@trondheim.kommune.no>

Re: BYGG-21/83431

1 e-post

Tove-Kristin Reitan <tove-kristin.reitan@trondheim.kommune.no>

19. august 2022 kl. 11:03

Til: Anne Lilienthal <anne.lilienthal@trondheim.kommune.no>

Hei Anne,

Jeg videresender nedenstående e-post til deg, da jeg ser at det er du som har fått byggesaken på denne adressen. (E-posten har nok kommet inn til meg, da jeg har ulovlighetssaken.)

Med hilsen
Tove-Kristin Fredriksen Reitan
Juridisk rådgiver
Byggesakskontoret

Telefon: 911 78 574

www.trondheim.kommune.no

Vennligst send alle henvendelser, søknader og kompletteringer direkte til byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no, ev. med kopi til saksbehandler. Oppgi saksnummer og adresse i e-postens emnefelt.

fre. 19. aug. 2022 kl. 09:48 skrev Byantikvaren kart <byantikvaren.kart@trondheim.kommune.no>:

Viser til overnevnte sak vedrørende søknad om godkjenning av bruksendring på loft.

Byantikvarens innspill er som følger:

Rømning:

Eldre tegning fra 1945 viser at det var to trapper til loft. (en veldig bratt), og at rømning da var løst innvendig i bygning.

Dersom bruksareal på loft godkjennes mener vi at det må være en forutsetning at rømning fremdeles kan løses innvendig.

Dette kan trolig skje på flere måter. Enten ved sprinkling av loftsetasje og en brannsikker rømningstrapp, eller ved to interne trapper til loft slik at loftet blir et tilleggsareal til 2. etasje.

Løsning som beskrevet frarådes av byantikvaren pga av antikvariske hensyn. Vi anbefaler ikke utvendig rømningsløsninger som krever påstigingsplattform eller cabrio vindu.

Beskrevet løsning:

Det foreslås derfor å etablere en utfellbar rømningsstige med ryggbøyle fra loftet. Rømningsstigen må være skjermet med 2 m fra vinduer. De to vinduene i 1. og 2. etasje må derfor byttes til faste EI 30 vinduer. Det må sikres en trygg rømningsvei ut fra loftvindu på loftet til rømningsstigen. Det kan være en påstigingsrampe eller at vinduet tilrettelegges bedre for rømning som f.eks. Velux CABRIO takaltan.

Rømningsstiger og vinduene innebærer søknad om fasadeendring og dispensasjon fra bestemmelse om bevaring i verneplanen (vedlegg B 01) samt skal avklares med Byantikvaren.

Takvinduer

Takvinduer som ikke tidligere er godkjent må avklares med byantikvar, det må redegjøres for størrelse og mulig økt brannsmitte mht avstand til nabo.

Vanligvis anbefaler vi 78x140 som maks størrelse på takvindu, og maks ett takvindu i valm. Nye og eksisterende takvinduer må ved søknad tegnes inn riktig på fasader.

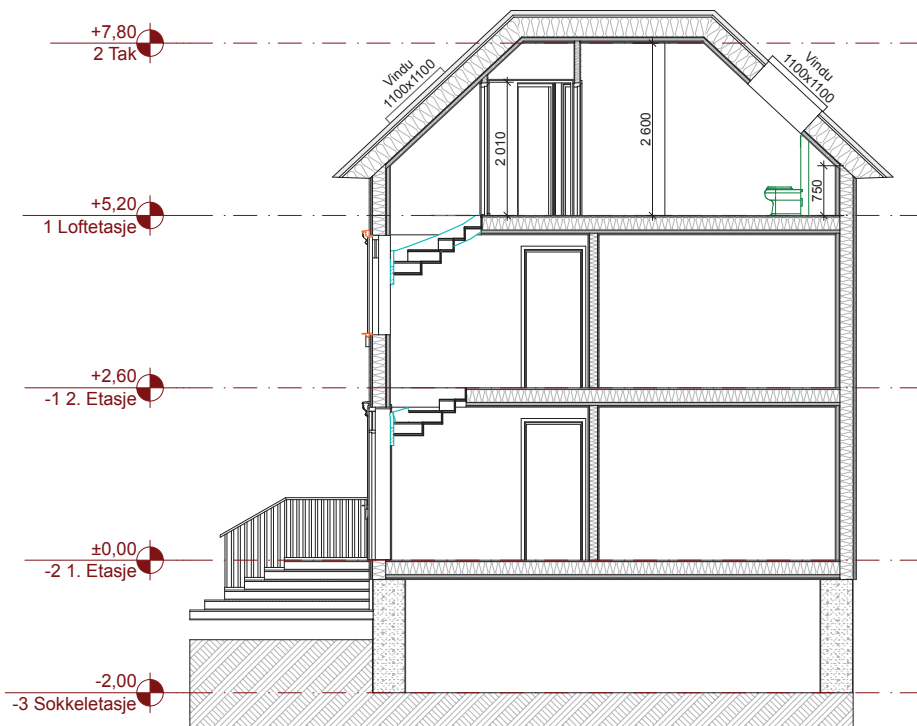
Mvh Byantikvaren ved Elisabeth Kahrs

lør. 13. aug. 2022 kl. 13:04 skrev Andrei Shpak <andrey.shpak.rus@gmail.com>:

Hei,

Vennligst se vedlagte dokumenter vedrørende saken.

Med vennlig hilsen,
Andrei Shpak
mob. 46631658



Tegning:
Snitt C
 Søknad om bruksendring
 Wessels gate 24B 7043 Trondheim

Prosjektnr.
21/83431 22/83003

Dato opprettet
03.12.2022

Gnr./Bnr.
410/56

Mål
1:100

Tegningsnr.
E - 02

Fase.

Sign.

Kontroll:

Godkjent

Rev. ID

Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>

Fra Elisabeth Kahrs <elisabeth.kahrs@trondheim.kommune.no>

Sendt 27. april 2023 kl.11:04

Til Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>

Kopi Kristian.Fiskvik@firesafe.no, Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Emne Fwd: Wessels gate 24B - Bruksendring av loft inkl branntekniske tiltak

Viste løsning med plattform , rekkverk og stige kan ikke anbefales av byantikvaren. Vi har gitt uttalelse i denne saken både i 2021 og 2022 og kan ikke se at vår tilbakemelding er tatt hensyn til.

Vi kan akseptere utfellbar stige, men som sagt må det utvikles andre løsninger enn plattform og rekkverk på tak for å nå stigen.

Vi ba tidligere om at Firesafe så på muligheten for å benytte en utfellbar løsning slik som er forsøkt et par andre steder. Byantikvaren ser positivt på å få utviklet en modell som ligger i takflaten når den ikke er i bruk.

Dersom dette ikke er mulig og det heller ikke er forsvarlig å benytte sprinkling som en sikring av arealene på loft, må det undersøkes om det kan finnes en løsning med en ekstra trapp internt i bygningen. Det ligger ikke ved plantegning av loft.

At naboen har en løsning slik dere har beskrevet innebærer ikke at dette er en godkjent eller anbefalt løsning. Viste løsning mener vi er en vesentlig fasadeendring i et område som er regulert til bevaring.

Kort oppsummert er Byantikvarens holdning her at vi ikke kan anbefale bruksendring av loftet når dette medfører utvendige rømningsinstallasjoner på tak som vist.

FASADE MED STIGE



Vennlig hilsen

Elisabeth Kahrs

arkitekt

Byantikvaren

Enhet for kart og arkitektur

Trondheim kommune/Tråanten tjelte

Telefon: 90 57 55 53 Sentralbord: 72 54 25 00

trondheim.kommune.no/byantikvaren

----- Forwarded message -----

Fra: **Martin Fiskvik** <martin.fiskvik@bne.no>

Date: ons. 26. apr. 2023 kl. 18:13

Subject: Wessels gate 24B - Bruksendring av loft inkl branntekniske tiltak

To: Roy Åge Håpnes <roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no>
Cc: Kristian Fiskvik <Kristian.Fiskvik@firesafe.no>

Det vises til tidligere korrespondanse i forhold til rømning fra loft.
Rømning er søkt løst med enkel plattform på tak og utfellbar rømningsstige. I tillegg til plan- og fasadetegning vedlegges bilde som viser tilsvarende løsning på nabogård.
Selve stigen kan leveres lakkert i samme farge som byggets fasade

Tiltaket ble omsøkt 15.12.2022. Foreløpig tilbakemelding fra byggesak er datert 13.03.2023. Følgende til søknad og foreløpig tilbakemelding vedlegges

I ettertid er det avholdt befaringsrapport med tiltakshaver, Firesafe AS og Trondheim kommune. Befaringsrapport vedlegges.

På grunnlag av dette ber jeg på vegne av Firesafe AS om Byantikvarens godkjenning

Med vennlig hilsen
Martin Fiskvik

Mobil 907 54 808
E-post martin.fiskvik@bne.no

--
Vennlig hilsen
Roy Åge Håpnes
antikvar

Byantikvaren
Enhet for kart og arkitektur
Trondheim kommune/Tråanten tjielte

Telefon: 47 60 22 85
Sentralbord: 72 54 25 00
[TRONDHEIM KOMMUNE](http://TRONDHEIM.KOMMUNE)

Enhet for kart og arkitektur
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 36
trondheim.kommune.no/byantikvaren

Vedlegg:

image.png
69K
(SHA1SUM a86efa443f211c9aa8878af2315b2785ebbb04a2)

Bilde av stige nabogård.jpg
2M
(SHA1SUM a9c2bed25ead31413a692d8b128490c22d925199)

Befaringsrapport 19.04.2023.pdf
2M
(SHA1SUM f6b3e4aa74f4220bf26c5a9c620327d3d6b51711)

Br01.pdf
1M
(SHA1SUM 7402f8996217039ae978c646b77eddf3b01edbb)

Br02.pdf
1M
(SHA1SUM 097af353f37c7afc4489b5a6ad5712bf4fe1a0de)

Fasade med stige.pdf
60K

(SHA1SUM ff4ef01e95791fa88130d9498aa39b24561c1c7a)

Redegjørelse søknad.pdf

165K

(SHA1SUM 6d780ca432bfbaec405243e025d5c36683cb8d5d)

Snitt ny.pdf

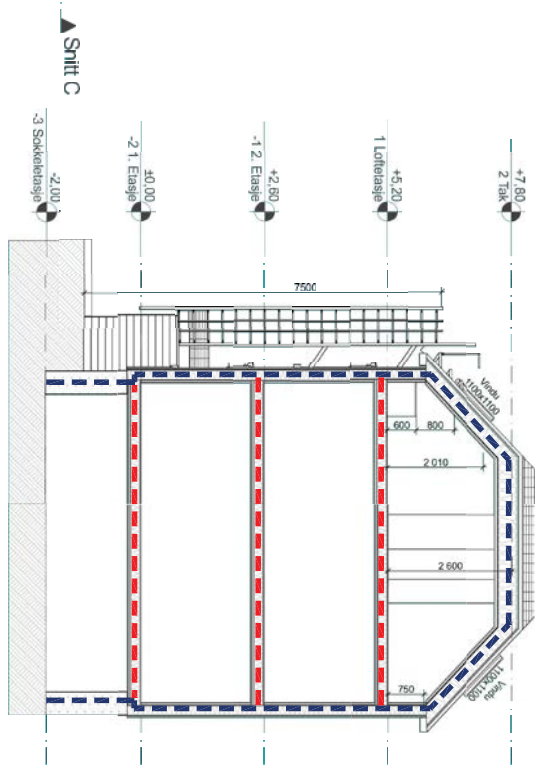
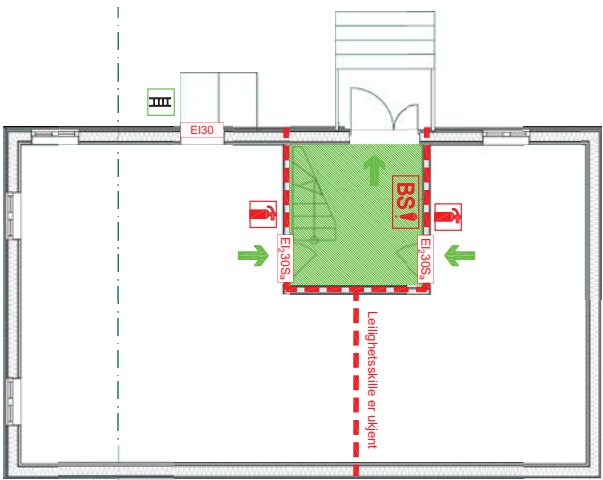
144K

(SHA1SUM 7cc1e441e6dc8273b2077911873dabeb537ee3d9)

Wessels gate 24B, foreløpig tilbakemelding på søknad om bruksendring og branntekniske tiltak (2).pdf

121K

(SHA1SUM f35e8956b37f6038b4b479c1a7f10b5e81c533b2)



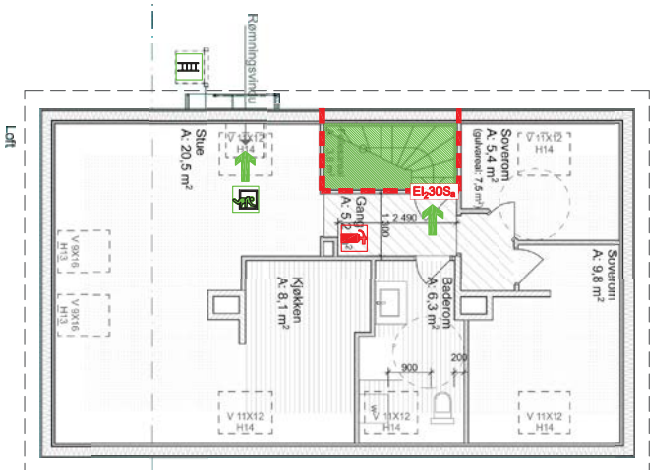
FORUTSETNINGER:

- Det monteres fuldekkende brannalarmanlegg kategori: 2 iht NS3960
- Tegninger må ses i sammenheng med brannkonsept av Firesafe AS.

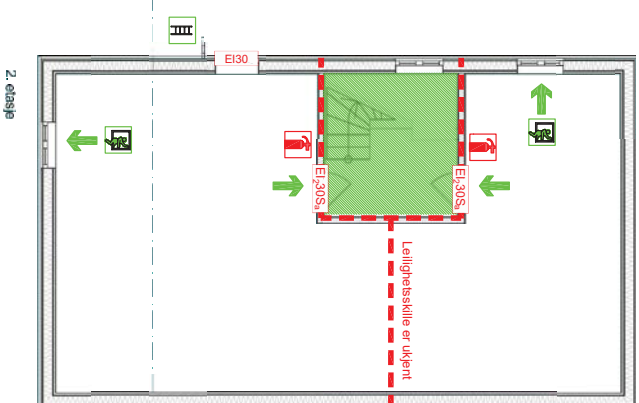
TEGNFORKLARING

- Fluktvelføringssvei
- Rømningsvei
- Branncelle REI60
- Bærende brannmotstand R60
- Dør med brannklasse
- Vindu med brannklasse
- Rømningsvindu
- Rømningsstige med tryggvern
- Handslokkerapparat
- Brannalarmsentral

REVISJON	BESKRIVELSE	BYGG	TEGN.	DATE	KOMPR.	DATE	REV.
1	Wessels gate 24B		KP	13.12.22	RIT	13.12.22	
2	Brannlegning						
3	1. etasje og snitt						
FIRESAFE / FIRESAFE CONSULTING Osloveien 130, 0177 Fossekall 0223317 firesafe@firesafe.no www.firesafe.no		TEGN. NR.	01	FORSK. REV.	A3	1:100	1.0



BRA
59,0 m²
(gulvareal: 75,7 m²)



2. etasje

FORUTSETNINGER:

- Det monteres fuldekkende brannalarmanlegg kategori: 2 iht NS3960
- Tegninger må ses i sammenheng med brannkonsept av Firesafe AS.

TEGNFORKLARING

- Fluktvelføringssvei
- Branncelle RE160
- Bærende brannmotstand R60
- Dør med brannklasse
- Vindu med brannklasse
- Rømningsvindu
- Rømningsstige med ryggevær
- Handslokkerapparat
- Brannalarmsentral

REVISJON	BESKRIVELSE	TEGN	DATE	KONTR.	REV.
Byg	Wessels gate 24B	KP	13.12.22	RIT	13.12.22
	Brannlegning				
	2. etasje og loft				
		PROJ. NR.:	223317	MÅLSTOKK:	1:100
		TEGN. NR.	02	FORMAT:	A3
				REV.:	1.0

FIRESAFE / FIRESAFE CONSULTING
 Osloveien 100, 0177 Fossekall
 Tlf: +47 22 00 11 11
 E-post: info@firesafe.no
 www.firesafe.no

TRONDHEIM
KOMMUNE

Kristof Korösmezey <kristof.korosmezey@trondheim.kommune.no>

Re: Wessels gate 24B - Bruksendring av loft inkl branntekniske tiltak

2 e-poster

Elisabeth Kahrs <elisabeth.kahrs@trondheim.kommune.no>

29. juni 2023 kl. 10:09

Til: Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>, Kristian.Fiskvik@firesafe.no

Kopi: Andrei Shpak <Andrei.Shpak@sintef.no>, Kristof Korösmezey <kristof.korosmezey@trondheim.kommune.no>

Hei

Vi har nå fått tilbakemelding fra byggesak på at bruksendringen virker kurant, og at det kun er rømningsveien som nå må løses.

Vi har jo tidligere svart dere på at de foreslåtte løsningene med påstigningsbrett og utfellbare rekkverk ikke er en løsning vi synes fungerer estetisk godt nok i verneregulert område. (vi har vært å sett på det som er gjennomført på andre bygg).

I dag har vi diskutert saken i vårt faggruppemøte for å se om det er mulig å utforske andre løsninger.

Vi har i en tidligere sak (som ikke ble gjennomført) foreslått et cabriovindu på 90 cm bredde i kombinasjon med noen få taktrinn (ikke plattform) som en løsning for å få vekk plattformer og rekkverk. Dette var da også tenkt som en prøveløsning vi gjerne vil se, for eventuelt å kunne benytte den flere steder der vi har denne type problematikk, og takvinduet ikke ligger vendt ut mot gate.

Oppsummert er spørsmålet vårt da om det vil være mulig å løse rømning her med et cabriovindu, noen stigetrinn på tak og en utfellbar bøylestige (dvs uten plattform og rekkverk)?

Jeg drar på ferie i morgen, men Mette Bye hos oss vil følge opp saken herfra.

Vennlig hilsen

Elisabeth Kahrs

arkitekt

Byantikvaren

Enhet for kart og arkitektur

Trondheim kommune/Tråanten tjelte

Telefon: 90 57 55 53 Sentralbord: 72 54 25 00

trondheim.kommune.no/byantikvaren

ons. 24. mai 2023 kl. 10:57 skrev Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>:

Har du fått vurdert denne varianten?

Kunne gjerne tenkt meg at du kunne avsette tid til en befarings i Wessels gate

Hører fra deg

Med vennlig hilsen

Martin Fiskvik

Mobil 907 54 808

E-post martin.fiskvik@bne.no

Fra: Martin Fiskvik

Sendt: onsdag 10. mai 2023 15:26

Til: Elisabeth Kahrs <elisabeth.kahrs@trondheim.kommune.no>

Emne: SV: [Wessels gate 24B](#) - Bruksendring av loft inkl branntekniske tiltak

Dette er en løsning som tidligere er anbefalt.

Skal vi prøve denne også i Wessels gate?

Innvendig sekundærrømning er ikke mulig

Med vennlig hilsen

Martin Fiskvik

Mobil 907 54 808

E-post martin.fiskvik@bne.no

Fra: Elisabeth Kahrs <elisabeth.kahrs@trondheim.kommune.no>

Sendt: onsdag 10. mai 2023 10:03

Til: Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>

Kopi: Kristian.Fiskvik@firesafe.no

Emne: Re: [Wessels gate 24B](#) - Bruksendring av loft inkl branntekniske tiltak



• Hei og takk for bilder av løsningen. Selv om ideen er god er det flere forhold som gjør dette vanskelig.

- Vi glemte å snakke om formålet med rømningsveien sist. Er dette en bruksendring med godkjenning av areal som tidligere ikke har vært omsøkt, mener vi at rømning alltid må løses innvendig. Det kan løses som feks tilleggsareal til underliggende bolig eller tilbakeføres til loftsareal.

- Løsningen er ikke så smekker som vi håpet. Bildene fra Arilds Gate viser at det blir mye konstruksjoner på tak, både horisontalt og vertikalt. Det er fort at løsningen oppleves som såpass tungvint at den blir stående oppe det meste av tiden.

Byantikvarens konklusjon er at vi ikke anbefaler foreslåtte løsning

Vennlig hilsen

Elisabeth Kahrs

arkitekt
Byantikvaren
Enhet for kart og arkitektur
Trondheim kommune/Tråanten tjele

Telefon: 90 57 55 53 Sentralbord: 72 54 25 00

trondheim.kommune.no/byantikvaren

søn. 7. mai 2023 kl. 19:36 skrev Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>:

Viser til hyggelig møte relatert til denne saken.

Legger ved bilder fra [Arilds gate 4](#) som viser det som er montert der. Bildene fra avstand som viser «lukket tilstand» er ikke så gode, men forhåpentligvis gode nok for å vise løsningen.

Kan du se på dette og vurdere om vi kan adoptere tilsvarende løsning i [Wessels gate 24B](#)?

Her tror jeg ikke at vi trenger med enn det rekkverket som ligger langs takfoten.

Med vennlig hilsen

Martin Fiskvik

Mobil 907 54 808

E-post martin.fiskvik@bne.no

Fra: Elisabeth Kahrs <elisabeth.kahrs@trondheim.kommune.no>

Sendt: torsdag 27. april 2023 11:04

Til: Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>

Kopi: Kristian.Fiskvik@firesafe.no; Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Emne: Fwd: [Wessels gate 24B](#) - Bruksendring av loft inkl branntekniske tiltak

Viste løsning med plattform, rekkverk og stige kan ikke anbefales av byantikvaren. Vi har gitt uttalelse i denne saken både i 2021 og 2022 og kan ikke se at vår tilbakemelding er tatt hensyn til.

Vi kan akseptere utføllbar stige, men som sagt må det utvikles andre løsninger enn plattform og rekkverk på tak for å nå stigen.

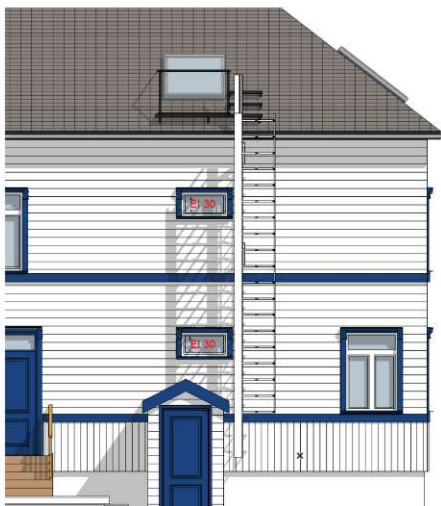
Vi ba tidligere om at Firesafe så på muligheten for å benytte en utføllbar løsning slik som er forsøkt et par andre steder. Byantikvaren ser positivt på å få utviklet en modell som ligger i takflaten når den ikke er i bruk.

Dersom dette ikke er mulig og det heller ikke er forsvarlig å benytte sprinkling som en sikring av arealene på loft, må det undersøkes om det kan finnes en løsning med en ekstra trapp internt i bygningen. Det ligger ikke ved plantegning av loft.

At naboen har en løsning slik dere har beskrevet innebærer ikke at dette er en godkjent eller anbefalt løsning. Viste løsning mener vi er en vesentlig fasadeendring i et område som er regulert til bevaring.

Kort oppsummert er Byantikvarens holdning her at vi ikke kan anbefale bruksendring av loftet når dette medfører utvendige rømningsinstallasjoner på tak som vist.

FASADE MED STIGE



Vennlig hilsen

Elisabeth Kahrs

arkitekt

Byantikvaren

Enhet for kart og arkitektur

Trondheim kommune/Tråanten tjele

Telefon: 90 57 55 53 Sentralbord: 72 54 25 00

trondheim.kommune.no/byantikvaren

----- Forwarded message -----

Fra: **Martin Fiskvik** <martin.fiskvik@bne.no>

Date: ons. 26. apr. 2023 kl. 18:13

Subject: **Wessels gate 24B** - Bruksendring av loft inkl branntekniske tiltak

To: Roy Åge Håpnes <roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no>

Cc: Kristian Fiskvik <Kristian.Fiskvik@firesafe.no>

Det vises til tidligere korrespondanse i forhold til rømning fra loft.

Rømning er søkt løst med enkel plattform på tak og utfellbar rømningsstige. I tillegg til plan- og fasadetegning vedlegges bilde som viser tilsvarende løsning på nabogård.

Selve stigen kan leveres lakkert i samme farge som byggets fasade

Tiltaket ble omsøkt 15.12.2022. Foreløpig tilbakemelding fra byggesak er datert 13.03.2023. Følgebrev til søknad og foreløpig tilbakemelding vedlegges

I ettertid er det avholdt befaringsrapport med tiltakshaver, Firesafe AS og Trondheim kommune. Befaringsrapport vedlegges.

På grunnlag av dette ber jeg på vegne av Firesafe AS om Byantikvarens godkjenning

Med vennlig hilsen

Martin Fiskvik

Mobil 907 54 808

E-post martin.fiskvik@bne.no

--

Vennlig hilsen

Roy Åge Håpnes

antikvar

Byantikvaren

Enhet for kart og arkitektur

Trondheim kommune/Tråanten tjeilte

Telefon: 47 60 22 85

Sentralbord: 72 54 25 00

TRONDHEIM KOMMUNE

Enhet for kart og arkitektur

Besøksadresse: [Kjøpmannsgata 36](#)

trondheim.kommune.no/byantikvaren

Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>

24. august 2023 kl. 14:00

Til: Elisabeth Kahrs <elisabeth.kahrs@trondheim.kommune.no>

Kopi: Andrei Shpak <Andrei.Shpak@sintef.no>, "Kristian.Fiskvik@firesafe.no" <Kristian.Fiskvik@firesafe.no>, Kristof Korösmezey <kristof.korosmezey@trondheim.kommune.no>

Hei

Kunne du se for deg muligheten for en befaring i Wessels gate 24B slik at vi kan diskutere en mulig løsning på stedet?

[Sisert tekst skjult]

TRONDHEIM
KOMMUNE

Kristof Korösmezey <kristof.korosmezey@trondheim.kommune.no>

Wessels gate 24 - Løsning på tak

1 e-post

Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>

19. september 2023 kl. 10:22

Til: Elisabeth Kahrs <elisabeth.kahrs@trondheim.kommune.no>, Roy Åge Håpnes
<roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no>

Kopi: Kristof Korösmezey <kristof.korosmezey@trondheim.kommune.no>, Kristian Fiskvik <Kristian.Fiskvik@firesafe.no>, Andrei Shpak <Andrei.Shpak@sintef.no>

Viser til tidligere korrespondanse samt befaring tirsdag 12.09.

Det vises til vedlagte tegning

Den løsning det ble enighet om oppfattes som følgende:

- Utvendig utfallbar stige monteres som vist på tegning (tidligere godkjent av Byantikvar)
- Stigetrinn på taket type Lobas eller tilsvarende både på siden av vinduet (3 stk)
- Stigetrinn langs takfot med innfesting for oppløftbart rekkverk.
- Enkelt rekkverk hengslet slik at det ligger ned på taket/vinduet i normalstilling. Utførelsen blir i prinsipp som vist på vedlagte tegning

Vi ber om en bekreftelse på at denne løsningen er omforent slik av vi kan komme videre i prosessen.

Med vennlig hilsen

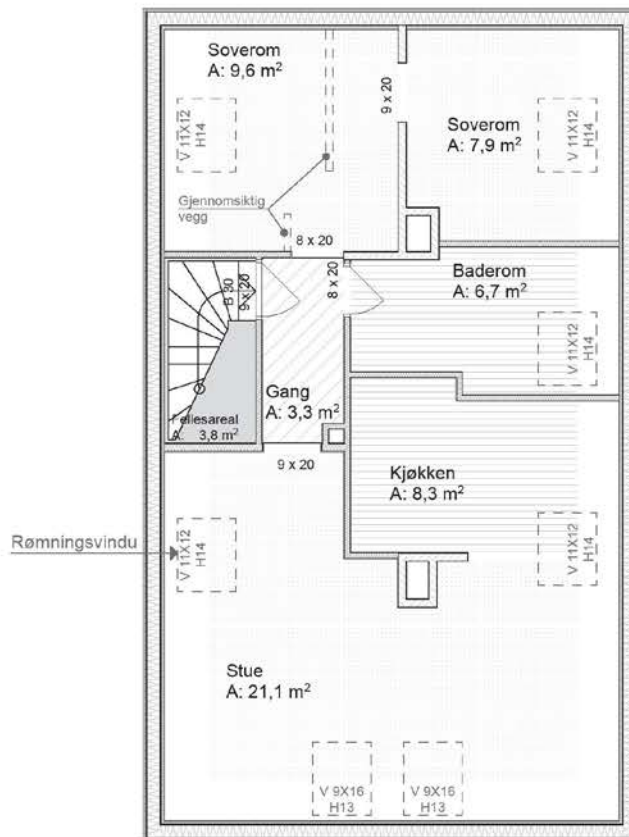
Martin Fiskvik

Mobil 907 54 808

E-post martin.fiskvik@bne.no**Fasade med stige.pdf**
60K

FASADE MED STIGE





Tegning:
Plan Loftetasje
Søknad om bruksendring
Wessels gate 24B 7043 Trondheim

Prosjektnr.
21/83431 22/83003

Dato opprettet
27.04.2023

Gnr./Bnr.
410/56

Mål
1:100

Tegningsnr.
E - 01

Fase.

Sign.

Kontroll.

Godkjent

Rev. ID

TRONDHEIM
KOMMUNE

Kristof Korösmezey <kristof.korosmezey@trondheim.kommune.no>

22/84530 Wessels gate 24 B, bruksendring og branntekniske tiltak

Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>

26. oktober 2023 kl. 10:12

Til: Kristof Korösmezey <kristof.korosmezey@trondheim.kommune.no>

Kopi: Kristian Fiskvik <Kristian.Fiskvik@firesafe.no>

Vedlagt epost fra Byantikvar

Med vennlig hilsen

Martin Fiskvik

Mobil 907 54 808

E-post martin.fiskvik@bne.no

Fra: Trondheim kommune <trondheim@service-now.com>**Sendt:** torsdag 26. oktober 2023 08:14**Til:** Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>**Emne:** [Oppdatert] Wessels gate 24 - Rømningsløsning på tak (ref. CS0457875)

TRONDHEIM KOMMUNE

Din sak **CS0457875** er oppdatert**Gjelder følgende henvendelse:**[Wessels gate 24 - Rømningsløsning på tak](#)**Elisabeth Kahrs skrev:**

Hei

Sender vår uttalelse på ny med kopi til byggesak.

Takk for henvendelsen.

Løsningen som er beskrevet er i samsvar med det vi ble enige om på befarng for vel en ukes tid siden. Det forutsettes

21.11.2023, 08:45

E-post for Trondheim kommune - 22/84530 Wessels gate 24 B, bruksendring og branntekniske tiltak

at stigen er utfellbar. Byantikvaren ber om å få oversendt foto av løsningen etter ferdig montering.

Mvh Byantikvaren ved Elisabeth Kahrs

Vennlig hilsen

Byantikvaren
Trondheim kommune

Ref:MSG6700857_M3GLEi650r4OiyJ8IM3e



Fasade med stige.pdf
60K

FASADE MED STIGE



Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>

Fra Elisabeth Kahrs <elisabeth.kahrs@trondheim.kommune.no>

Sendt 17. april 2024 kl.11:58

Til Martin Fiskvik <martin.fiskvik@bne.no>

Kopi Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>, Kristof Korösmezey <kristof.korosmezey@trondheim.kommune.no>, Andrei Shpak <andrey.shpak.rus@gmail.com>, Kristian Fiskvik <Kristian.Fiskvik@firesafe.no>

Emne Wesselsgate 24 B -rømningsløsning - byantikvarens tilbakemelding

Byantikvaren har tidligere vært på befaring . Det har blitt enighet om at følgende løsning kan aksepteres:

- Utvendig utfallbar stige monteres som vist på tegning, utfallbar rømningsstige lakkeres i veggfarge
- Stigetrinn på taket type Lobas eller tilsvarende både på siden av vinduet (3 stk) og i underkant. Stigetrinn langs takfot med innfesting for oppløftbart rekkverk.
- Enkelt rekkverk hengslet slik at det ligger ned på taket/vinduet i normalstilling.

Utførelsen blir i prinsipp som vist på vedlagte tegning. Tegningen viser oppslått rekkverk og utfelt stige. Med nedfelt rekkverk og innfelt stige vil installasjonen bli mer diskret. Løsningen med oppløftbart rekkverk som ligger på taket i normalstilling har blitt prosjektert og forsøkt på et par andre tak i byen. Da har løsningene ikke blitt som forutsatt. Vi har vært positive til å forsøke dette en gang til, nå i en enklere variant.

FASADE MED STIGE



Vennlig hilsen

Elisabeth Kahrs

arkitekt

Byantikvaren

Enhet for kart og arkitektur

Trondheim kommune/Tråanten tjelte

Telefon: 90 57 55 53 Sentralbord: 72 54 25 00

trondheim.kommune.no/byantikvaren

Vedlegg:

Skjerm bilde 2024-04-17 kl. 11.56.36.png

80K

(SHA1SUM 327e164855358fa29e2526cd6cc275794774f3fa)



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Andrei Shpak

Wessels Gate 24 B
7043 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Anne Lilienthal	Saksnummer BYGG-22/83003 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Andrei Shpak	Dato 19.08.2022
--------------------------------------	---	-------------------------------	--------------------

Wessels gate 24B, foreløpig tilbakemelding på søknad om endringer av loftetasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/56/8/0
Bygningsnummer:	182137197
Ansvarlig søker:	Andrei Shpak
Tiltakshaver:	Andrei Shpak
Søknad mottatt:	13.08.2022

For at kommunen kan behandle en søknad etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2 må søknaden inneholde nødvendige opplysninger.

Byggeprosjektet det er søkt om, omfattes ikke av unntakene i pbl § 20-4. Du må derfor få et ansvarlig foretak til å hjelpe deg med søknaden, prosjekteringen og utførelsen.

Boligen er i tre etasjer med kjeller og ligger i tett trehusbebyggelse. En slik bolig vil dermed falle inn under brannklasse 2 og det vil ikke være mulig for deg som tiltakshaver å forestå søknadsprosessen. Ombyggingen ved din eiendom omfatter blant annet fellesarealer og anses som relativt komplekst. Som tiltakshaver er det kun mulig å forestå mindre tiltak og bruksendringer innenfor en bruksenhet.

Som ovennevnt må du følgelig engasjere et foretak som vil fungere som ansvarlig søker i saken.

Ved innsending av ny søknad ber vi om at følgende e-postadresse benyttes:

byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Vennligst merk e-posten med saksnummeret som står øverst i dette brevet. Vi ber om at vedlegg deles opp og gis beskrivende filnavn, for eksempel: situasjonsplan, kvittering for nabovarsel, redegjørelse o.l. Størrelsen på hver e-post må være under 50 MB.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Anne Lilienthal som kan treffes på telefon 47 51 36 48. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-22/83003 ved alle henvendelser.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-22/83003

Dato
19.08.2022

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anne Lilienthal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift



Anne Lilienthal <anne.lilienthal@trondheim.kommune.no>

Re: BYGG-21/83431

1 e-post

Tove-Kristin Reitan <tove-kristin.reitan@trondheim.kommune.no>

19. august 2022 kl. 11:03

Til: Anne Lilienthal <anne.lilienthal@trondheim.kommune.no>

Hei Anne,

Jeg videresender nedenstående e-post til deg, da jeg ser at det er du som har fått byggesaken på denne adressen. (E-posten har nok kommet inn til meg, da jeg har ulovlighetssaken.)

Med hilsen
Tove-Kristin Fredriksen Reitan
Juridisk rådgiver
Byggesakskontoret

Telefon: 911 78 574

www.trondheim.kommune.no

Vennligst send alle henvendelser, søknader og kompletteringer direkte til byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no, ev. med kopi til saksbehandler. Oppgi saksnummer og adresse i e-postens emnefelt.

fre. 19. aug. 2022 kl. 09:48 skrev Byantikvaren kart <byantikvaren.kart@trondheim.kommune.no>:

Viser til overnevnte sak vedrørende søknad om godkjenning av bruksendring på loft.

Byantikvarens innspill er som følger:

Rømning:

Eldre tegning fra 1945 viser at det var to trapper til loft. (en veldig bratt), og at rømning da var løst innvendig i bygning.

Dersom bruksareal på loft godkjennes mener vi at det må være en forutsetning at rømning fremdeles kan løses innvendig.

Dette kan trolig skje på flere måter. Enten ved sprinkling av loftsetasje og en brannsikker rømningstrapp, eller ved to interne trapper til loft slik at loftet blir et tilleggsareal til 2. etasje.

Løsning som beskrevet frarådes av byantikvaren pga av antikvariske hensyn. Vi anbefaler ikke utvendig rømningsløsninger som krever påstigingsplattform eller cabrio vindu.

Beskrevet løsning:

Det foreslås derfor å etablere en utfellbar rømningsstige med ryggbøyle fra loftet. Rømningsstigen må være skjermet med 2 m fra vinduer. De to vinduene i 1. og 2. etasje må derfor byttes til faste EI 30 vinduer. Det må sikres en trygg rømningsvei ut fra loftvindu på loftet til rømningsstigen. Det kan være en påstigingsrampe eller at vinduet tilrettelegges bedre for rømning som f.eks. Velux CABRIO takaltan.

Rømningsstiger og vinduene innebærer søknad om fasadeendring og dispensasjon fra bestemmelse om bevaring i verneplanen (vedlegg B 01) samt skal avklares med Byantikvaren.

Takvinduer

Takvinduer som ikke tidligere er godkjent må avklares med byantikvar, det må redegjøres for størrelse og mulig økt brannsmitte mht avstand til nabo.

Vanligvis anbefaler vi 78x140 som maks størrelse på takvindu, og maks ett takvindu i valm. Nye og eksisterende takvinduer må ved søknad tegnes inn riktig på fasader.

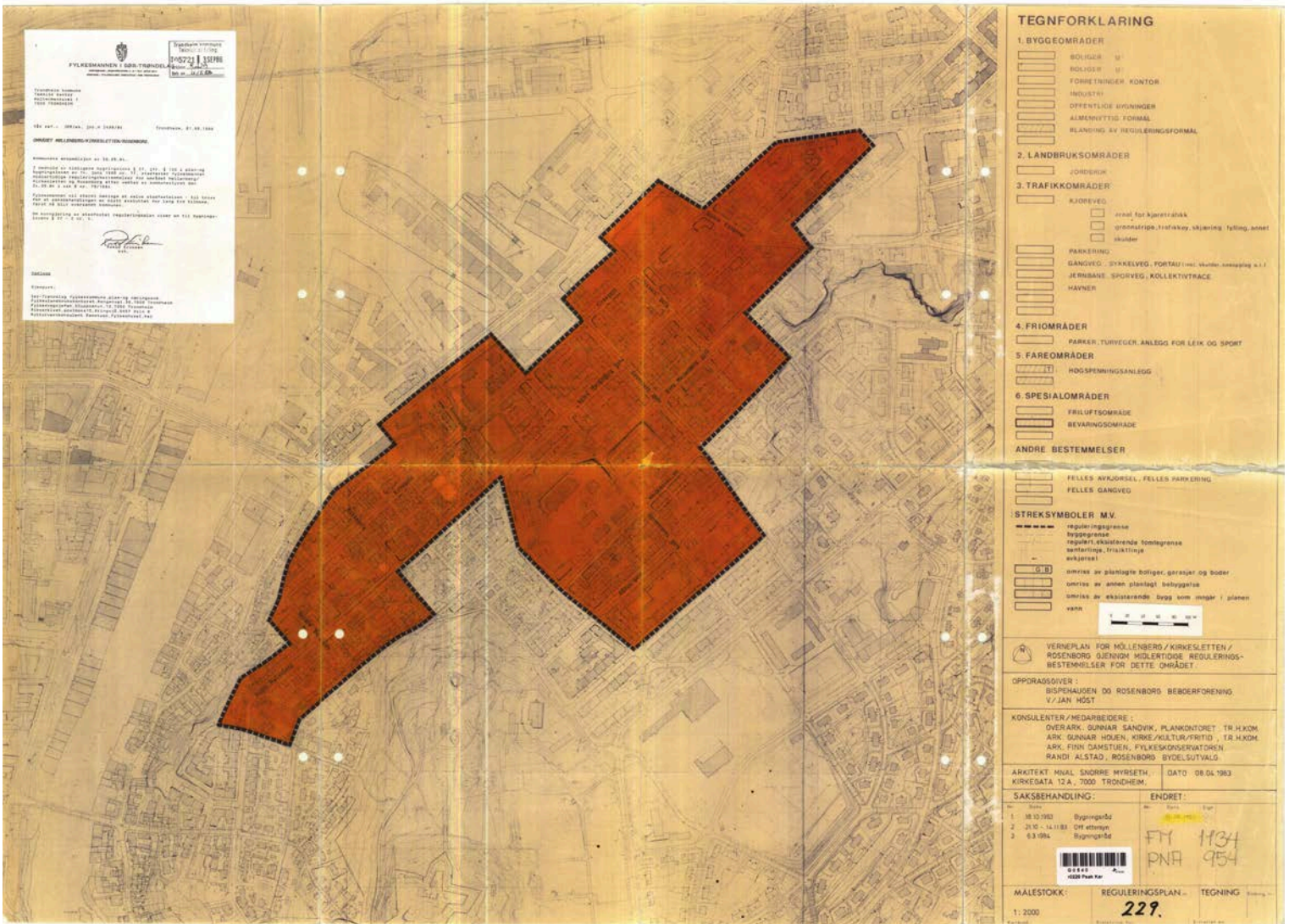
Mvh Byantikvaren ved Elisabeth Kahrs

lør. 13. aug. 2022 kl. 13:04 skrev Andrei Shpak <andrey.shpak.rus@gmail.com>:

Hei,

Vennligst se vedlagte dokumenter vedrørende saken.

Med vennlig hilsen,
Andrei Shpak
mob. 46631658



FYLKESMANNEN I SØR-TRONDHEIM
 Byggesakskontrollen
 1405
 1406
 1407
 1408
 1409
 1410
 1411
 1412
 1413
 1414
 1415
 1416
 1417
 1418
 1419
 1420
 1421
 1422
 1423
 1424
 1425
 1426
 1427
 1428
 1429
 1430
 1431
 1432
 1433
 1434
 1435
 1436
 1437
 1438
 1439
 1440
 1441
 1442
 1443
 1444
 1445
 1446
 1447
 1448
 1449
 1450
 1451
 1452
 1453
 1454
 1455
 1456
 1457
 1458
 1459
 1460
 1461
 1462
 1463
 1464
 1465
 1466
 1467
 1468
 1469
 1470
 1471
 1472
 1473
 1474
 1475
 1476
 1477
 1478
 1479
 1480
 1481
 1482
 1483
 1484
 1485
 1486
 1487
 1488
 1489
 1490
 1491
 1492
 1493
 1494
 1495
 1496
 1497
 1498
 1499
 1500

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OPPENLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTYGG FORMÅL
- BLANNDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEI
- veier for kjøretøkk
- grønnstrøps, trafikkøy, skjøring, lytting, annet skulder
- PARKERING
- GANGVEI, STYKKEVEI, FORTAU (med skulder, sømmering m.v.)
- JERNBANE, SPORVEI, KOLLEKTIVTRASSE
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØRSPEMNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILOFSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- HELLES AVKJØSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEI

STREKSMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- veierlinje, trafikkløp
- avkjørsel
- utvise av planlagte boliger, garasjer og boder
- utvise av annen planlagt bebyggelse
- utvise av eksisterende bygg som inngår i planen
- veier

VERNEPLAN FOR HØLLENBERG / KIRKESETTEN / ROSENBERG QJENVØD MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRÅDET

OPPRAGSGIVER: BODRAUSEN OG ROSENBERG BEBOERFORENING V./JAN HØST

KONSULENTER/MEDARBEIDERE: OVERARK. GUNNAR SANDVIK, PLANKONTORET TR H.XOM. ARK. GUNNAR HØIEN, KIRKE/KULTUR/FRITID, TR H.XOM. ARK. FINN SAMSTED, FYLKESKONSULENTEN RANDI ALSTAD, ROSENBERG BYDELSUTVALG.

ARKITEKT MÅL: SNORRE MYRSETH, KIRKEDATA 12 A, 7000 TRONDHEIM, DATO 08.01.1983

SAKSBEHANDLING: ENDRET:

1	18.10.1982	Byggingen	
2	21.01.83	DR utarbeid	
3	03.09.83	Byggingen	

MALESTOKK: REGULERINGSPLAN. TEGNING 229

1:2000

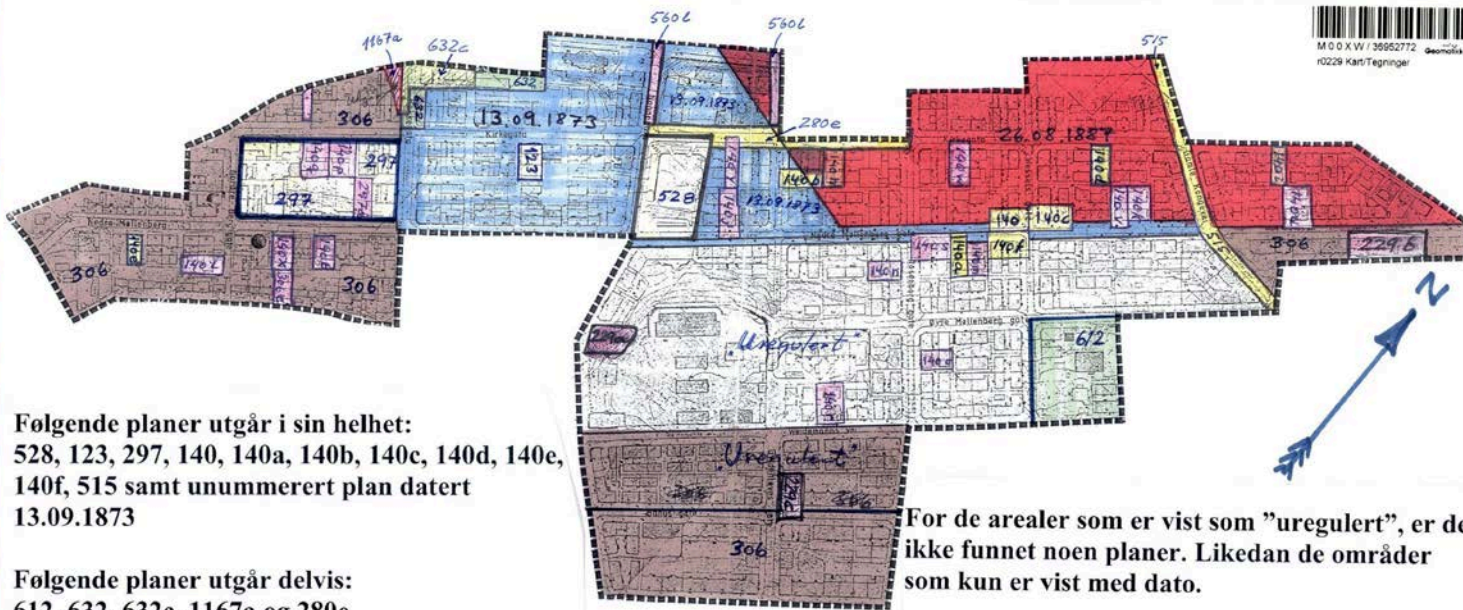
Plan 229, stadfestet 01.09.1986

Verneplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.

NB!!

Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.

Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.



Følgende planer utgår i sin helhet:
528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

Følgende planer utgår delvis:
612, 632, 632c, 1167a og 280e

For de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.

Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.



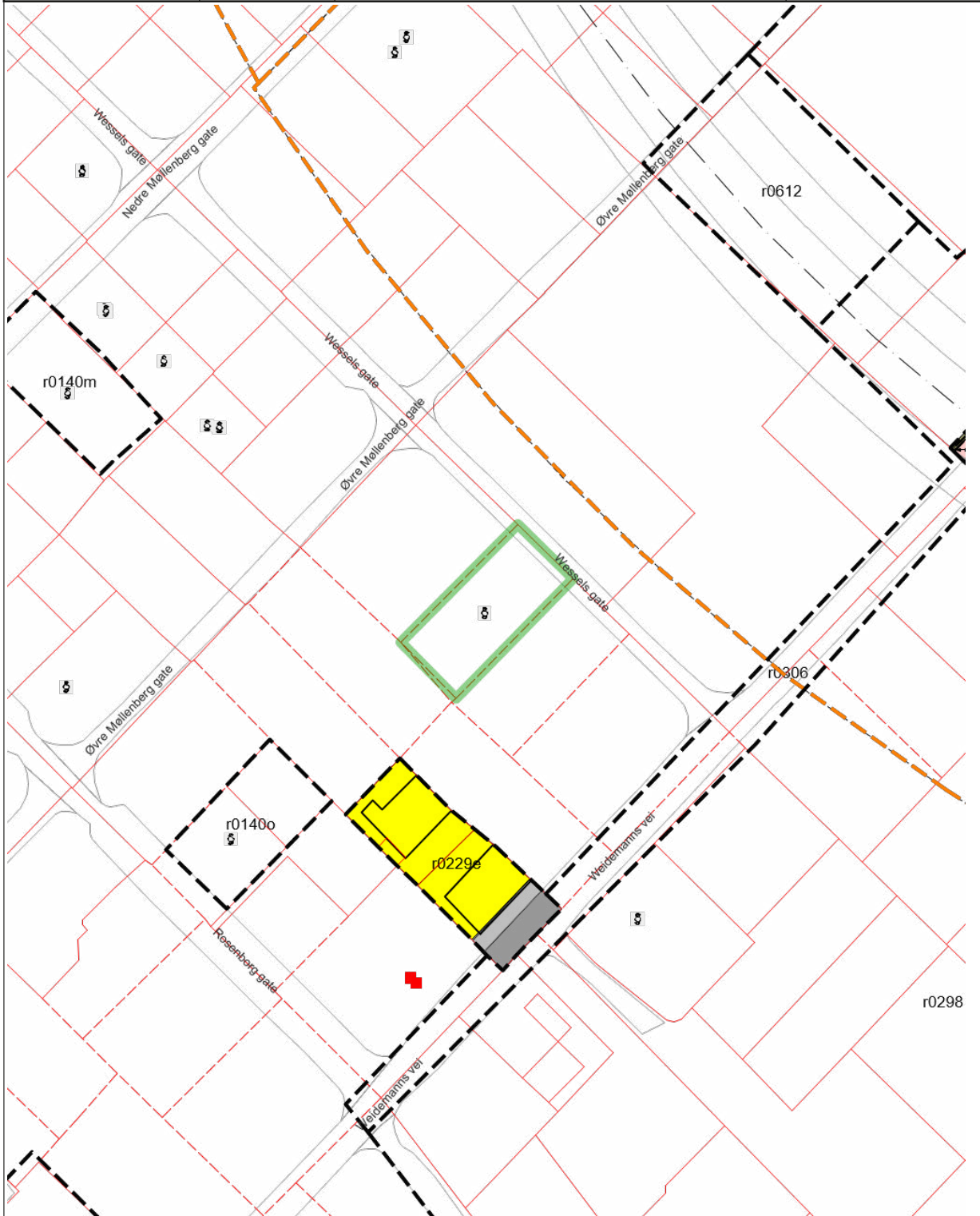
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Wessels gate 24B 7043 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Riksveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Bolig		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Frisikt		Kjøreveg		Fortau
	Annen veggrunn - grøntareal		RpGrense		Regulert senterlinje
	Restriksjonsområde flyplass				



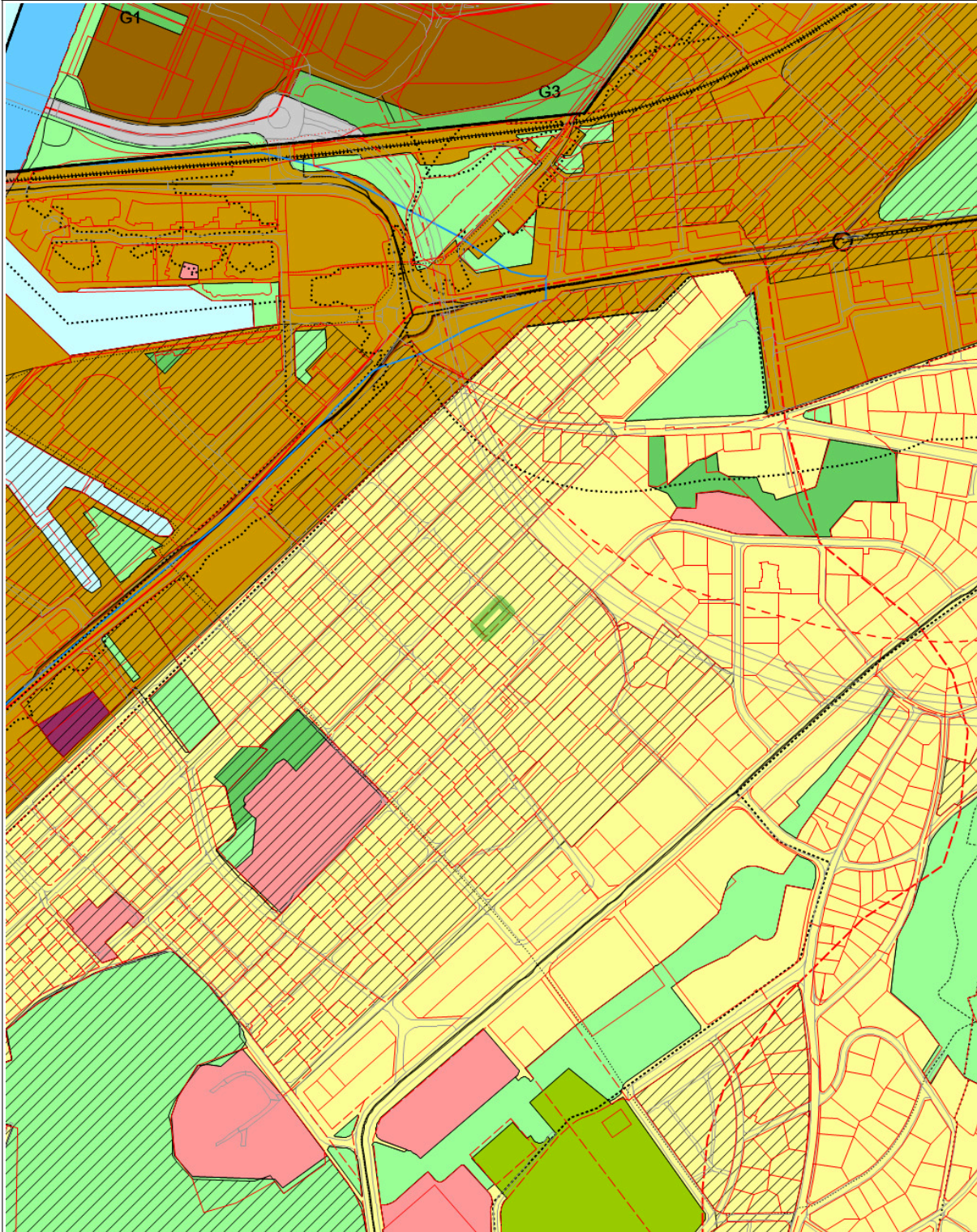
Trondheim

Kommuneplanens arealdel



















Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Wessels gate 24B 7043 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, 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 utnytting 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.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":

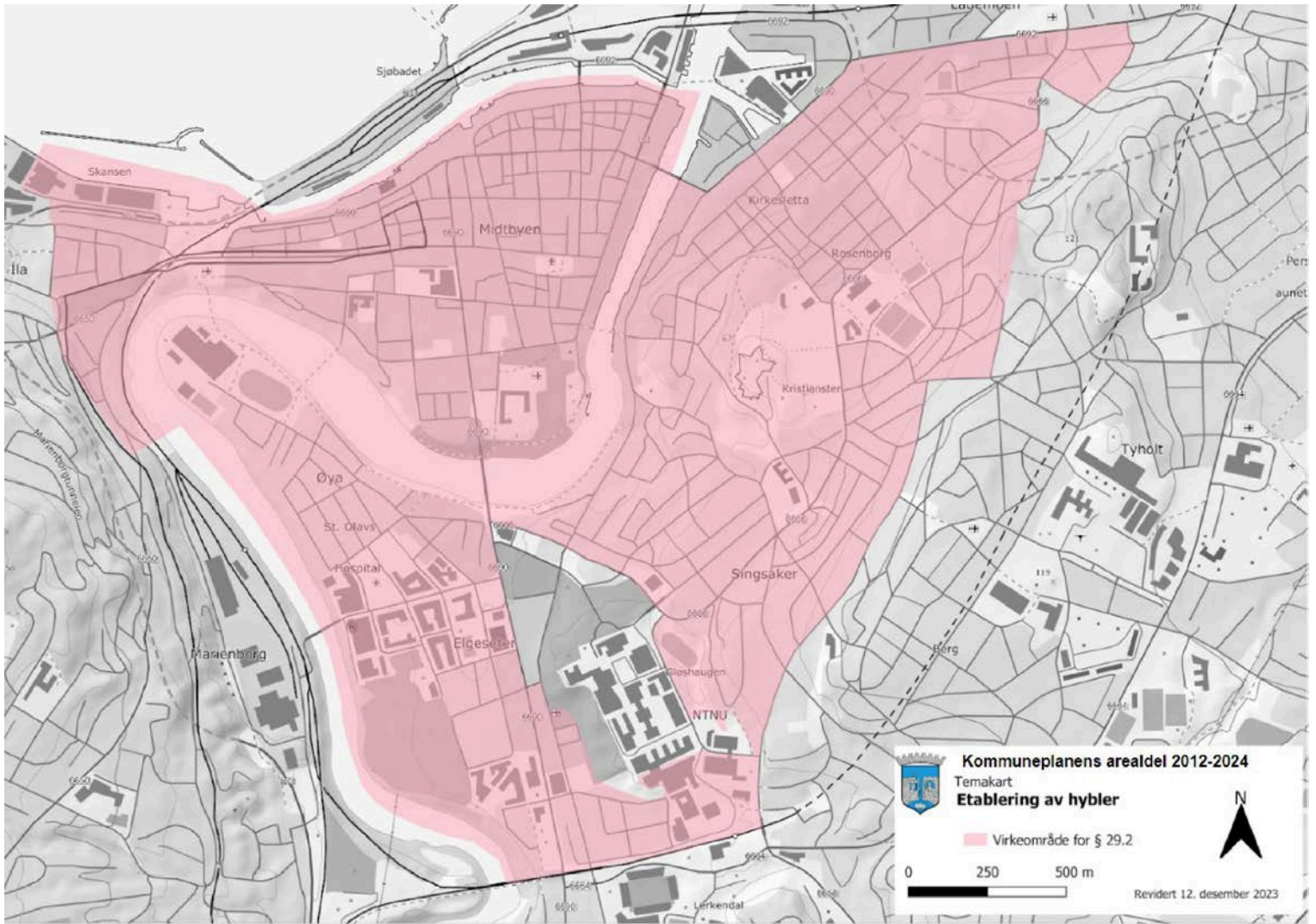
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.





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/avgrensingskabel 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”

Rett 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 kontraktsignering 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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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 renoverert 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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 gis.
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: Wessels gate 24B
7043 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold**Oppdragsnummer:** 1710240076**Telefon:** 954 72 624
E-post: christian.droyvold@aktiv.no

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:

15.10.2024

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