JACOB ROLLS GATE 9

PRIVATMEGLEREN

Jacob Rolls gate 9
7016 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1951
BRA: 146 m^2
BRA-i: 119 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	6	1	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Jacob Rolls gate 9
7016 Trondheim

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.

Takstrapporten

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/13986

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 TG3

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er utstedet fyringsforbud på pipen av Feiervesenet. Det er besluttet i sameiet at det skal settes inn stålpipe for å utbedre tiltaket.
Det er opplyst fra firmaet som har vært å gitt pris på å sette inn stålpipe at det ikke er mulig å bruke dagens vedovn når det blir innsatt stålpipe.
TG-3 er gitt på bakgrunn av at det er fyringsforbud.

Anbefalte tiltak

Sette inn stålpipe i dagens pipe. Det er i sameiet innehentet pris på dette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Nye vinduer i kjeller og 1 vindu på stue + balkongdør er 3 lags glass. Resterende vinduer er 2 lags vinduer og får TG-2 på bakgrunn av alder og usikkerhet når disse må byttes ut.

Anbefalte tiltak

Overvåk vinduene som er fra 1980.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

det er en skjevhet på etasjeskille mellom 1 etasje og kjeller på ca 20-25 mm.

Anbefalte tiltak

Det er sjelden økonomisk forsvarlig å avrette gulv på grunn av dette. Det kan derimot ved oppussing være en tanke å gjøre dette. I dette tilfellet vil det ikke anbefales å utbedre dette tiltaket.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Montere håndløper for å lukke avviket.

Våtrom: 1 etasje

Oppsummering av overflater

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Overvåk tilstanden og sørg for avtørking er dusj. Behandle vinduet med våtromsmaling jevnlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden, bruk av dusjkabinett anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2024

Rapportdato
7.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Næss Sporsheim**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Kristian Sporsheim**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Jacob Rolls gate 9, 7016 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	407	Bruksnr:	135	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1951**
Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu 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 byggteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	55	55	0	0	0
1. etasje	91	64	27	0	8
Totalt m²	**146**	**119**	**27**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	55	50	5	Stue, 2 soverom og bad	Bod
1. etasje	60	60	0	Stue, kjøkken, soverom, bad og gang.	
Totalt m²	**115**	**110**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder. I kjelleren er det innreddet til stue, 2 soverom og en bod.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er en i sin helhelt oppbygd i 2017, badet ble ferdig i 2019. Dette var en råkjeller, som ble seksjonert tilhørende denne boenheten.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det er brukt aluminum stendere så fuktsøk er jo gjort med fuktsøker uten hammerelektrode. Det er god lufting mellom isolasjon og mur. Det er ikke påvist fukt ved visuelt søk eller med fuktsøker.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkongen er vendt mot vest, den har utgang via stuen. Balkongen er på 8,5 m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er satt opp ny i 2023.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

1 nytt vindu på stue og ny balkongdør. Ellers er vinduene fra 1980. Det må nok påregnes at disse må byttes. Det er vanskelig å angi noe eksakt tid for byttet.
Nye vinduer får TG1, vinduene fra 1980 får TG2 på bakgrunn av slitasje og alder, og det er usikkerhet rundt når eventuelt bytte av disse må skje.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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-2**

Nye vinduer i kjeller og 1 vindu på stue + balkongdør er 3 lags glass. Resterende vinduer er 2 lags vinduer og får TG-2 på bakgrunn av alder og usikkerhet når disse må byttes ut.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk vinduene som er fra 1980.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

det er en skjevhet på etasjeskille mellom 1 etasje og kjeller på ca 20-25 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er sjelden økonomisk forsvarlig å avrette gulv på grunn av dette. Det kan derimot ved oppussing være en tanke å gjøre dette. I dette tilfellet vil det ikke anbefales å utbedre dette tiltaket.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-3**

Det er utstedet fyringsforbud på pipen av Feiervesenet. Det er besluttet i sameiet at det skal settes inn stålpipe for å utbedre tiltaket.
Det er opplyst fra firmaet som har vært å gitt pris på å sette inn stålpipe at det ikke er mulig å bruke dagens vedovn når det blir innsatt stålpipe.
TG-3 er gitt på bakgrunn av at det er fyringsforbud.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sette inn stålpipe i dagens pipe. Det er i sameiet innehentet pris på dette.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.6 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**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk, luft føres direkte ut på vegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Ferdigattest foreligger for kjeller som er utstedt i 2021.	
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?	Nei
Det er ferdigattest utstedt for kjelleren og den utbyggingen som er gjort der. For hus 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 bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Seriekoblet brannvarslingssystem i hele boenheten. Tilkoblet sentral til Firesafe.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en eiketrapp, med malte vanger.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere håndløper for å lukke avviket.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble byttet avløpsrør i forbindelse med oppussing av kjelleren.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
I kjeller er det montert rør i rør system, med skap anlagt på bad. I 1 etasje er det kobber og kobber med plastkappe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør system er anlagt i kjeller ifbm oppussing i 2017	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble gjort utbedringer og nyinstallasjoner ifbm oppussing av kjeller i 2017	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.12 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble montert i 2005.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er utført service annen hvert år. Sist gang høsten 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er natrulig ventilasjon gjennom luftespalter og periodisk avtrakk fra bad og kjøkkenvifte.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.15 Våtrom: 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på 2 vegger, mot våtsone, vask og veggmontert toalett. 2 vegger har malte flater. Flis på gulv og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2005.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Overvåk tilstanden og sørg for avtørking er dusj. Behandle vinduet med våtromsmaling jevnlig.

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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden, bruk av dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Veggmontert toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt servant og uttak til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Elektrisk vifte med tilluft under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.16 Våtrom: Våtrom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv, fliser på vegg og malt himling i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er bygget i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Badekar, servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj garnityr.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Elektrisk vifte med tilluft under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

Badet er anlegt mot betongvegg. I tillegg så er det benyttet stålstendere til vegg mot bad. Det er derfor foretatt visuell kontroll ved hulltaking og overflatesøk på badet. Det er ingen indikasjoner på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

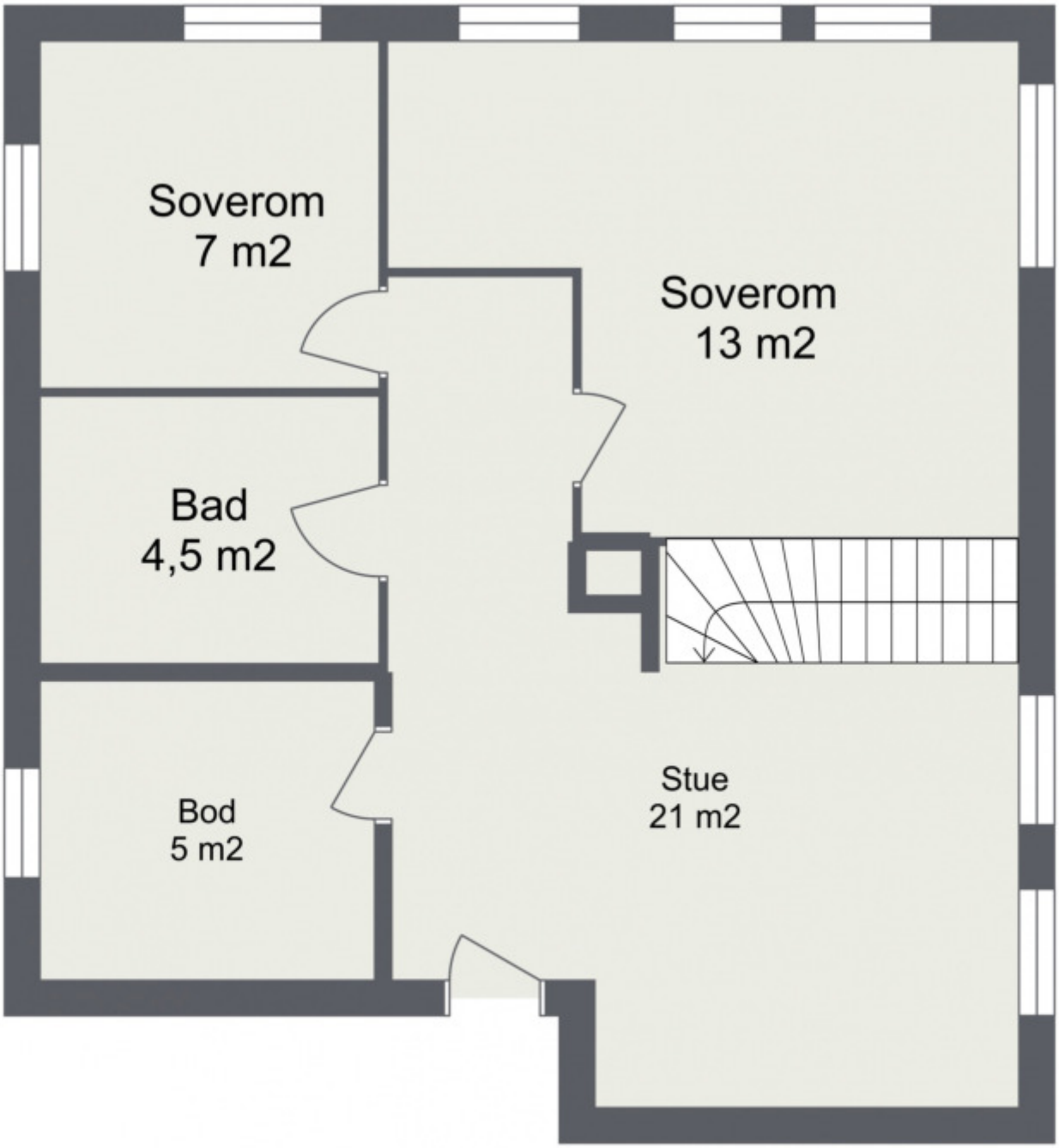
6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

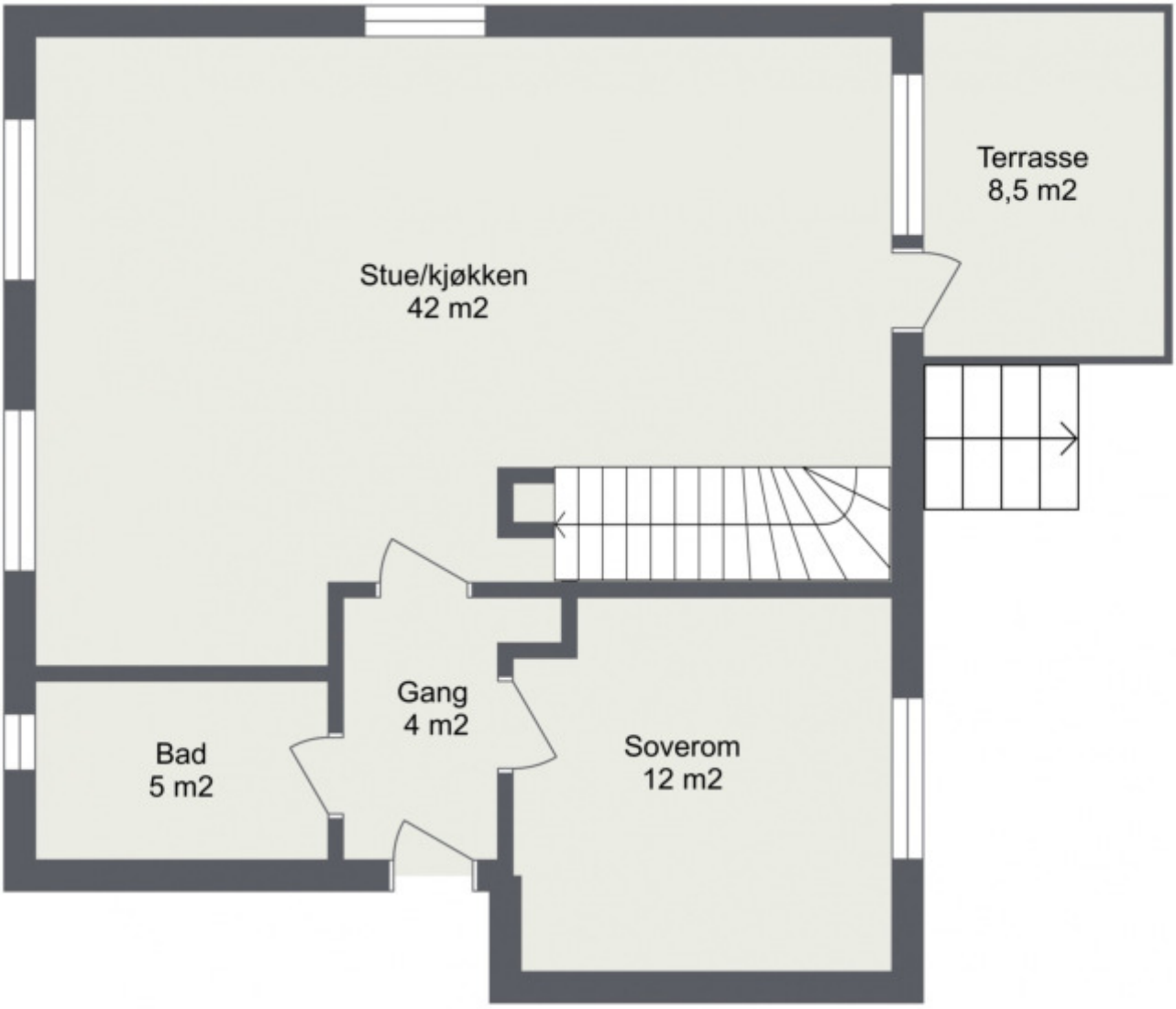
Kjeller



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

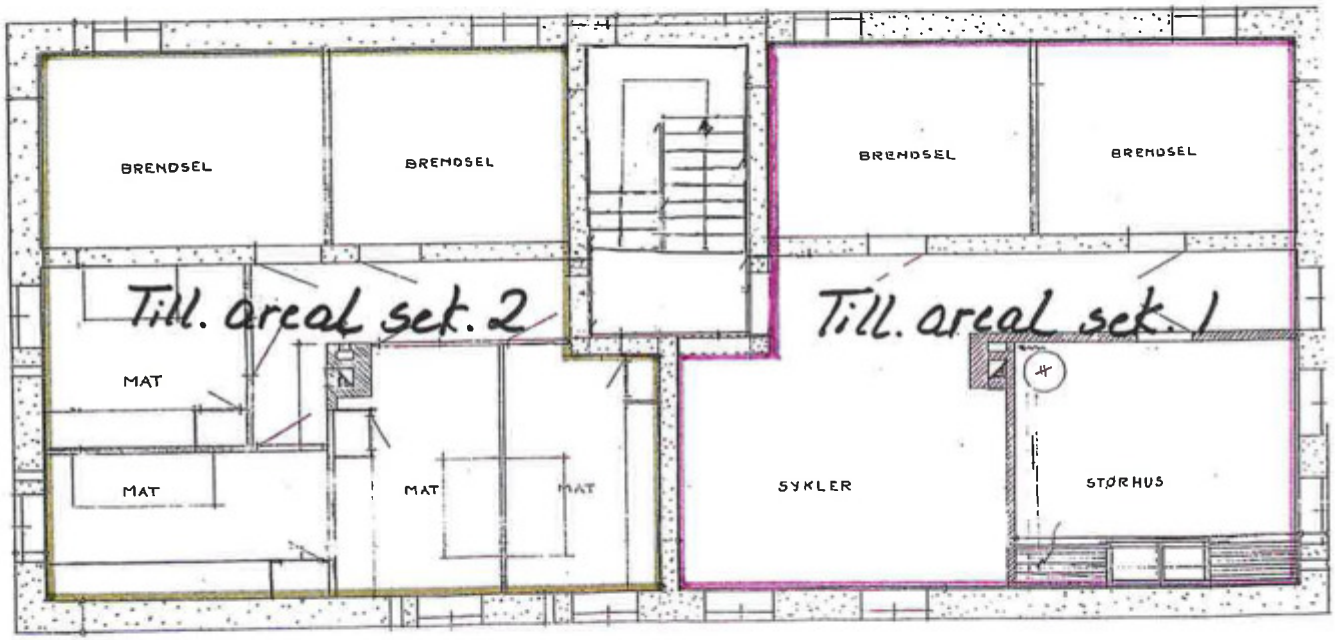
1 etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

~~Nerseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 407 Bnr. 135
Seksjon nr.: 1-2
Felles

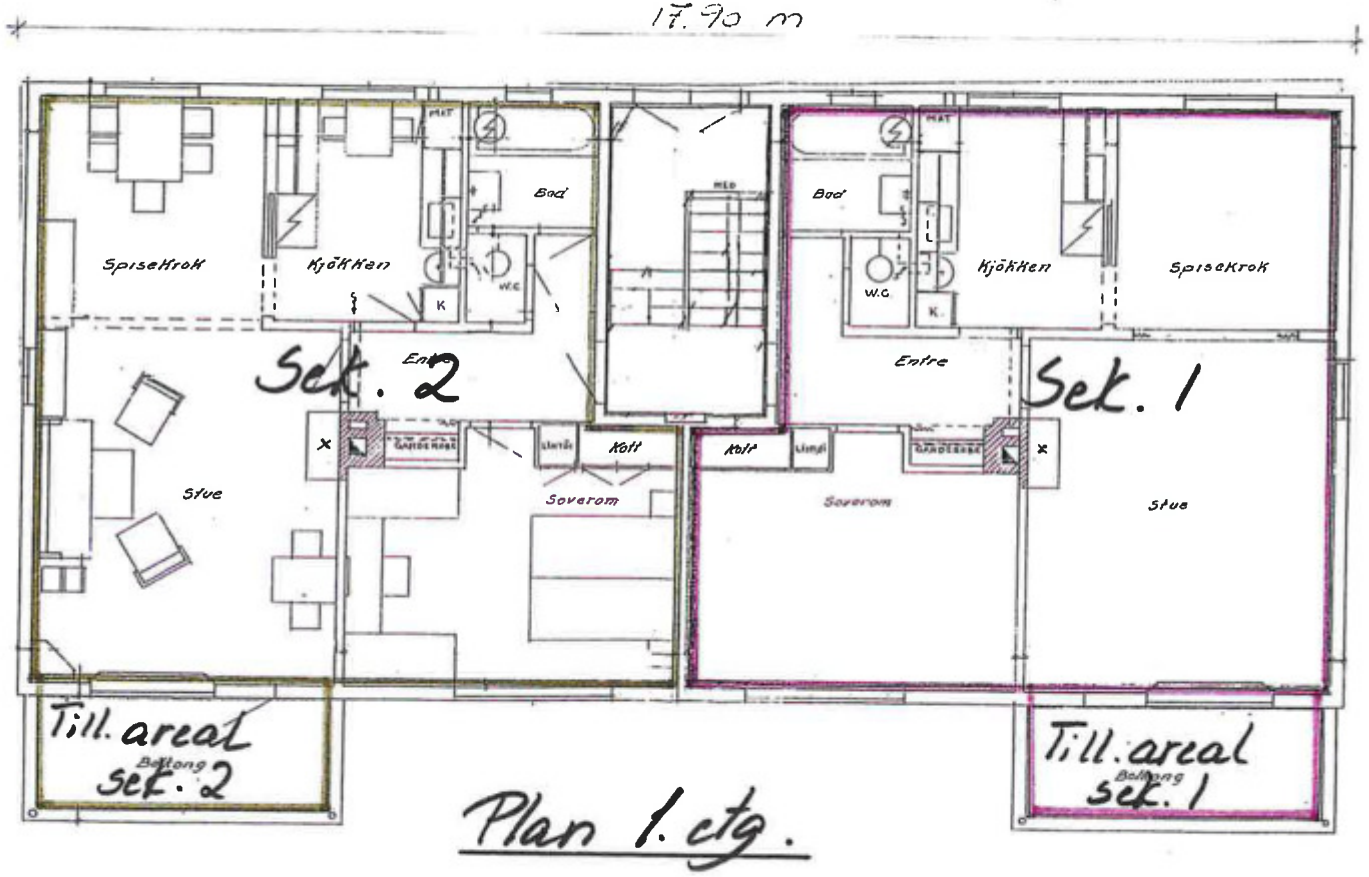


Plan kjeller

side 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/8475/107
Uthentet 2024-02-19 10:52
Side 5 av 8

~~Kerseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 407 Bnr. 135
Seksjon nr.: 1-2
Felles



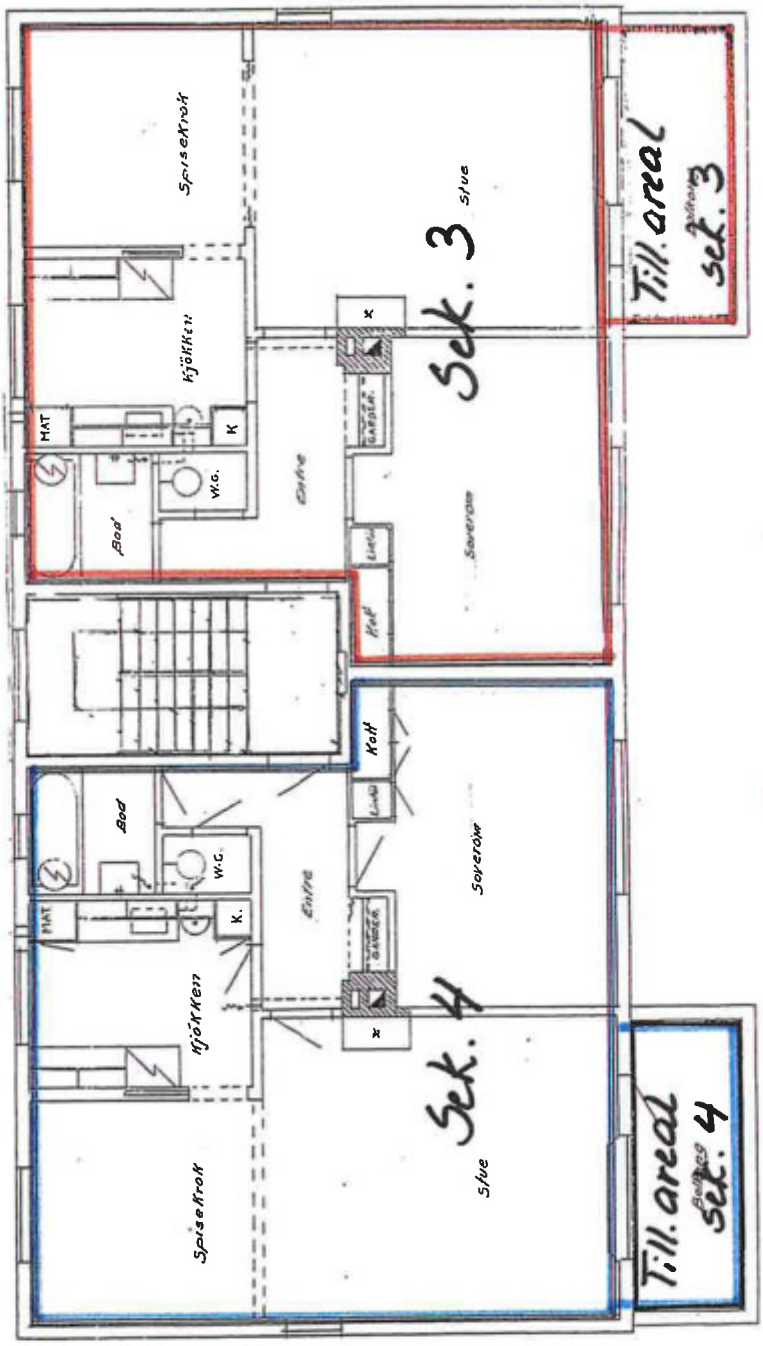
Plan 1. etg.

side 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/8475/107
Uthentet 2024-02-19 10:52

~~Reseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 407 Bnr. 135
Seksjon nr.: 3-4
Felles

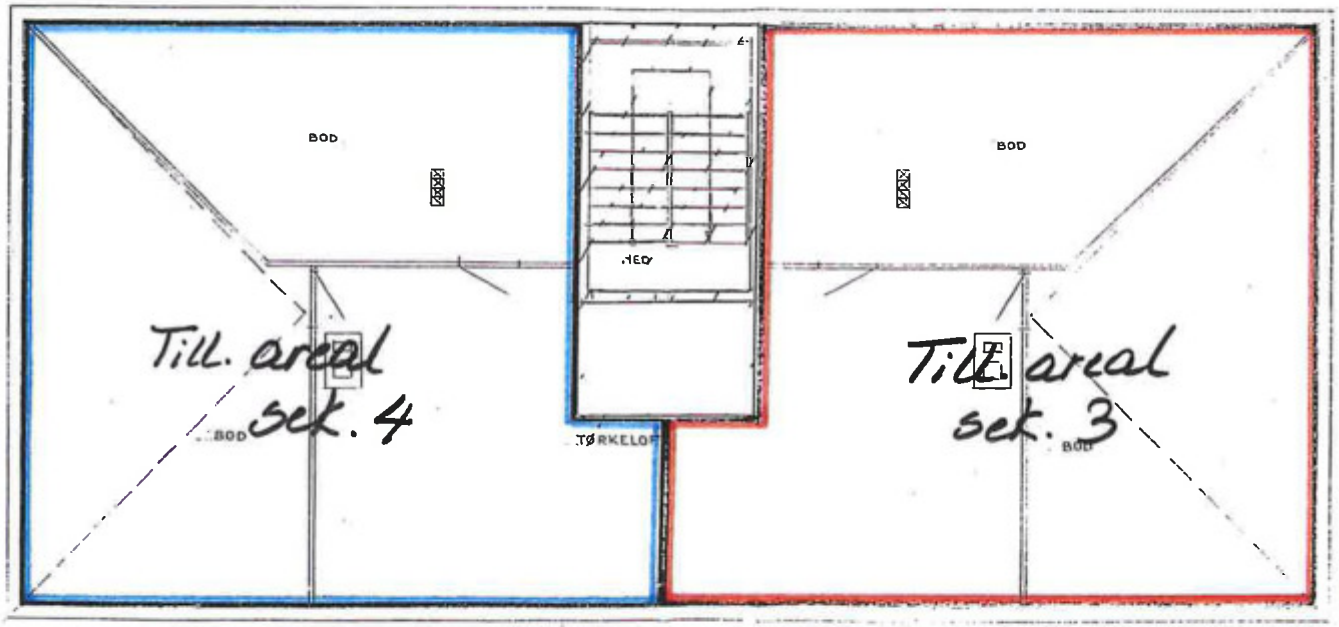
side 3



Plan 2. etg.

Rolf utskriftskopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

[redacted]/reseksjonering
Gnr. 407 Bnr. 135
Seksjon nr.: 3-4
Felles



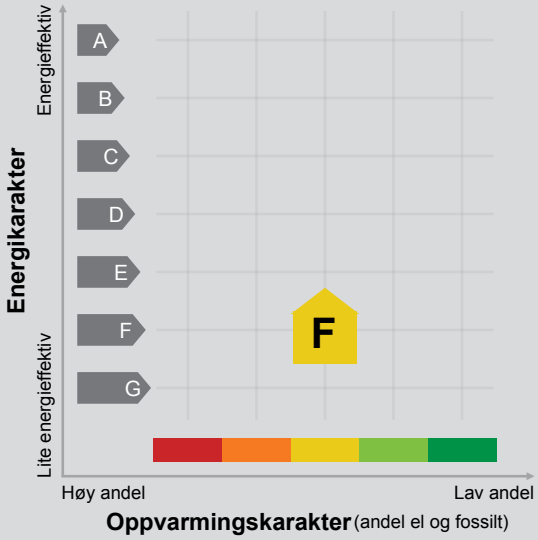
Plan loft

side 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/8475/107
Uthentet 2024-02-19 10:52

ENERGIATTEST

Adresse	Jacob Rolls gate 9
Postnummer	7016
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	407
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182211672
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	44300cef-3adb-436f-9861-dd21101b4087
Dato	05.03.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 innetemperaturen
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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jacob Rolls gate 9
Postnummer: 7016
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 05.03.2024 14:55:57
Energimerkenummer: 44300cef-3adb-436f-9861-dd21101b4087

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 407
Bruksnummer: 135
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182211672

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 21: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	114240013

Adresse	Jacob Rolls gate 9		
Postnummer	7016	**Poststed**	TRONDHEIM

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2013	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	10år9mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind forsikring, gjennom sameiet	**Polise/avtalenr.**	27271122

Selger1fornavn	Anne Næss	**Selger1etternavn**	Sporsheim
Selger2fornavn	Kristian	**Selger2etternavn**	Sporsheim

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Nordic Bygg AS, Bravida El

Redegjør for hva som er gjort og når: Bygging av nytt bad i kjeller 2019/2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt bad 2019/2020

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ferdigattest for bruksendring av kjellerareal 06.08.2021

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bravida

Redegjør for hva som er gjort og når: Omlegging av hovedkran ved utbygging av kjeller 2017

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.02.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Funnet avvik på sameiets skorstein ved tilsyn desember 2022 (dårlige fuger), planlagt rehabilitert av sameiet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Hofstad bygg veranda, Rolandsen Betongservice garasje

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny veranda sommeren 2023, ny garasje 2020

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Varmepumpe kontroll 2023, ACsenteret

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Easee ladeboks i garasje

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Trondheim kommune skal legge ny overvannsledning i Jørgen Bjelkes gate

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.02.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Hele kjelleren er innredet og bruksendret, samt halvdel av loft.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ferdigattest for bruksendring av vår halvdel av kjellerareal 06.08.2021

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tilstandsrapport for bygningen fra 2018.

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Forslag om å legge rør i pipe for å kunne ta ibruk peis.

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

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.02.2024

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sporsheim, Kristian

Signert av

Sporsheim, Anne Næss

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.02.2024

Vedtekter for sameiet Jacob Rolls gate 9

1. Formål

Sameiets navn er *Jacob Rolls gate 9* og sameiet består av 4 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 407, bnr. 135 i Trondheim kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i "Lov om Eierseksjoner" av 23. mai 1997 nr. 31.

2. Forholdet medllom sameierne

Den enkelte sameier rår over sin seksjon og har enerett til bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å betrakte som fellesareal. Inkludert i hver bruksenhet er leilighet med veranda, 1 biloppstillingsplass i felles garasjebygg. Til hver seksjon er tillagt et areal som tinglyses som tilleggsareal til seksjonen:
- Areal i kjeller tillegges leilighetene i 1. etasje, seksjon 1 og seksjon 2, med lik del på seksjon 1 og seksjon 2, arealet på loft tillegges leilighetene i 2. etasje, seksjon 3 og seksjon 4, med lik del på seksjon 3 og seksjon 4 jfr. vedlagte plantegninger med fordeling. Trappeløp med repos er fellesareal og gang.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne fordeles iht. eierbrøk.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikek oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod eller tilleggsareal til seksjon til andre som ikke er sameiere. Biloppstillingsplass i felles garasjebygg kan ikke selges til andre enn sameiere.

2. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøt. Alle sameiere skal væer representert på sameiermøte, eller kan stille med fullmakt/erklæring.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av februar måned. Det ordinære sameiermøte slaø behandle:
- Årsregnskap med beskrivelse av viktige hendelser/oppgaver siste år.
- Størrelsen på månedlig á-konto beløp pr. sameier til dekning av felles utgifter
- Arbeider og annet som påfører sameiet vesentlige utgifter
- Driftsbudsjett for året
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen og/eller sameiermøtet er enig om å behandle.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig av styret med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utføring av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Sameiet skal tilstrebe enstemmighet i vedtak som fattes av sameiermøtet. Ved behov for avstemning gjelder stemmeregler gitt i "Lov om Eierseksjoner" av 23. mai 1997 nr. 31. Hver eierseksjon gir 1 stemme.

Det skal føres protokoll fra sameiermøtet. Protokollen skal godkjennes, og signeres av referent og ordstyrer.

4. Styre, forretningsfører

Styret består av 1 representant fra hver av de 4 eierseksjonene. Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene, og vedtak i sameiermøtet. Styreleder som også fungerer som forretningsfører vedlegs på sameiermøtet for 1 år av gangen.

Forretningsfører forplikter sameiet i egenskap av kontaktperson for sameiet i forhold til de oppgavene som er nevnt under:
Foretningsfører skal:

- Sørge for betaling av fellesutgifter så som strøm, gårdens forsikringer, vedlikehold av fellesanlegg m.v.
- Være kontaktperson overfor bank, kommune, forsikringsselskap, e-verk, og evt. andre som yter tjenester overfor fellesskapet.
- Overvåke inn- og utbetalinger av fellesskapets bankkonto
- Oppbevare bilag
- Føre regnskap, og hvert år utarbeidet et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.
- Legge fram regnskap og bilag for gjennomgåelse/revisjon dersom en av sameierne krever det.
- Utarbeide årlig plan for alternerende renhold, snømåking m.v. (se pkt. 6)

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, vedlikehold av eiendommen og fellesanlegg, gårdens forsikringer, felles redskap og utstyr m.v. Det skal avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold, og enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, utlignes på alle sameierne med ¼ hver.

På grunnlag av budsjettet fastsetter sameiermøtet størrelsen på månedlig á konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis pr. 1. hver måned til felles konto. Dersom det stipulerte beløp viser seg å være utilstrekkelig, skal forretningsfører innkalle til ekstraordinært sameiermøte som fastsetter nytt beløp.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egen enhet m/ytre (veranda/vindu) er forsvarlig vedlikeholdt. Utgifter til dette dekkes av den enkelte sameier.

Ytre vedlikehold og uforutsette skader, som den enkelte ikke er skyld i, dekkes av sameiet.

Skade i en boenhet som skyldes vannlekkasje i en annen boenhet skal dekkes av eier av den

boenheten som forårsaket vannlekkasjen, eventuelt forsikring. Normale forsikringsvilkår og vurdering utført av uavhengig takstmann legges til grunn ved avgjørelse ved tvil om hvem som skal dekke skaden.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Andre forhold

Ved salg eller fremleie har de gjenværende sameierne rett til å godkjenne ny eier/leier før salg og innflytting kan skje. Nektelse må være saklig begrunnet.

Boenheten skal primært benyttes av eier og ikke i hovedsak benyttes som utleieobjekt.

Renhold, snømåking og plenklipping alternerer mellom sameierne etter oppsatt plan. Ved fremleie er fremleieren (sameieren) ansvarlig for at hans andel av nevnte oppgaver blir utført.

Ønskes hunde- eller kattehold skal dette i så fall godkjennes av de øvrige sameierne.

Dersom en sameier ønsker å benytte en større del av felles areal i kjeller, loft eller utendørs til midlertidig oppbevaring eller annen bruk, skal dette på forhånd være godkjent av de øvrige sameierne. Etter bruk skal sameieren sørge for rydding og rengjøring av arealet.

Den enkelte sameier skal ellers vise hensyn overfor de andre sameierne i forhold til støy og uro som kan være til sjenanse.

7. Mislighold

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vedtatt på et sameiermøte vesentlig misligholder sine plikter, kam sameiermøtet kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens §26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiermøtet kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens §28.

Vedtektene erstatter overenskomst datert 05.11.1979, forslag til vedtekter utarbediet av TOBB i forbindelse med seksjoneringen i 2000. Vedtektene er revidert ved sameiermøtet 02.11.2005.

Sameiet Jacob Rolls gate 9
Adresse: Jacob Rolls gate 9
7016 Trondheim

Gnr. 407 Bnr. 135
Snr. 1 – 4
Trondheim Kommune

Styreleder: Randi Damstuen
Tlf. 73 53 36 63
Mobil: 916 61 502
E-post: randi.damstuen@nylander.no

Driftsoversikt 2023 Sameiet Jacob Rolls gate 9

med budsjett 2024 2/22/2023

	2019	2020B	2020	2021B	2021	2022B	2022	2023B	2023	2024B
Husleie	96 000,00	96 000,00	96 000,00	96 000,00	96 000,00	96 000,00	96 000,00	96 000,00	96 000,00	96 000,00
Kontantinnskudd byggeprosjekter	1 200 000,00	160 000,00	-	160 000,00	200 000,00	-	120 000,00	-	791 782,00	-
Kontantinnskudd brannalarm			80 000,00		-	-	-	-	-	-
Tilbakebetaling mestergruppen byggevare					3 051,00					
DRIFTSINNTEKTER	1 296 000,00	256 000,00	176 000,00	256 000,00	299 051,00	96 000,00	216 000,00	96 000,00	887 782,00	96 000,00
Strøm	6 406,24	8 000,00	10 320,30	8 000,00	7 086,84	14 000,00	6 624,75	14 000,00	9 366,56	14 000,00
Drift/Vedlikehold	3 176,10	30 000,00	2 445,10	30 000,00	6 868,15	30 000,00	51 661,08	30 000,00	14 504,74	30 000,00
Honorar sameiets leder	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	-	2 000,00	-	2 000,00	4 000,00	2 000,00
Div. gebyrer	63,00	100,00	119,50	100,00	104,50	100,00	127,00	100,00	163,50	200,00
Huseierforsikring	25 234,00	27 500,00	27 705,00	28 500,00	28 777,00	28 500,00	40 035,00	30 000,00	30 761,00	33 000,00
Byggekostnader garasje	1 055 858,50	413 500,00	207 624,38	200 000,00	48 258,65	200 000,00	317 237,23	4 000,00	-	-
Investeringer/andre byggeprosjekter			83 250,00		48 750,00				882 955,50	
DRIFTSKOSTNADER	**1 092 737,84**	481 100,00	**333 464,28**	268 600,00	**139 845,14**	274 600,00	**415 685,06**	80 100,00	**941 751,30**	79 200,00
DRIFTSRESULTAT	**203 262,16**	**-225 100,00**	**-157 464,28**	**-12 600,00**	**159 205,86**	**-178 600,00**	**-199 685,06**	**15 900,00**	**-53 969,30**	**16 800,00**
Renter av bankinnskudd	523,00	100,00	255,00	100,00	152,00	100,00	145,00	100,00	857,00	100,00
NETTO FINANSINNTEKTER	523,00	100,00	255,00	100,00	152,00	100,00	145,00	100,00	857,00	100,00
ÅRETS RESULTAT	**203 785,16**	**-225 000,00**	**-157 209,28**	**-12 500,00**	**159 357,86**	**-178 500,00**	**-199 540,06**	**16 000,00**	**-53 112,30**	**16 900,00**
Balanse										
Sum fordringer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum bankinnskudd	335 745,39	110 745,39	176 479,86	163 979,86	335 837,72	157 337,72	136 297,66	152 297,66	83 185,36	100 085,36
SUM OMLØPSMIDLER	335 745,39	110 745,39	176 479,86	163 979,86	335 837,72	157 337,72	136 297,66	152 297,66	83 185,36	100 085,36
Tap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUM EIENDELER	335 745,39	110 745,39	176 479,86	163 979,86	335 837,72	157 337,72	136 297,66	152 297,66	83 185,36	100 085,36
SUM EGENKAPITAL	333 689,14	110 745,39	176 479,86	163 979,86	335 837,72	157 337,72	136 297,66	152 297,66	83 185,36	100 085,36
SUM KORTSIKTIG GJELD	2 056,25									
SUM EGENKAPITAL/GJELD	**335 745,39**	**110 745,39**	**176 479,86**	**163 979,86**	**335 837,72**	**157 337,72**	**136 297,66**	**152 297,66**	**83 185,36**	**100 085,36**

Vedtatt i sameiemøte dato _____

_____

Snr. 1: Kristian Sporsheim og Anne Næss Sporsheim

_____

Snr. 2: Fredrik Fuglerud Flugstad

_____

Snr 3: Torbjørn Hveding

_____

Snr 4: Tormod Selbekk

REFERAT FRA SAMEIERMØTE - ÅRSMØTE
10.03.24
Sameiet Jacob Rolls gate 9

Tilstede: Torbjørn Hveding, Tormod Selbekk, Klaudia Choragwicka, Kristian Sporsheim, Anne Næss Sporsheim og Fredrik Fuglerud Flugstad (digitalt)

Sak 1: Konstituering
Kristian er møteleder. Anne er referent.

Sak 2: Gjennomgang og godkjenning av regnskap/budsjett
- Regnskapet for 2023 og budsjett for 2024 ble gjennomgått og godkjent uten merknader.
- Noe dyrere for Firesafe enn forventet - hvorfor? Ifølge faktura datert 30.07.23 har det kostet 920 kr + mva for to batterier. Ifølge avtalen er batteribytte hvert tredje år inkludert i fastprisen/avtalesummen. Det blir enighet om å snakke med dem ved neste kontroll om hva dette innebærer.

Sak 3: Valg av ny styrer i sameiet
- Anne trer av som styrer i sameiet. Tormod velges som ny styrer.

Sak 4: Piperehabilitering
- Bakgrunn: Sameiet fikk avvik på feie- og tilsynsrapport v/Trøndelag brann- og redningstjeneste, datert 23.12.22. Bemerket "Skorstein - Dårlige fuger". Det ble i fjor innhentet tilbud for piperehabilitering, og det foreligger tilbud fra Møre Pipe AS, Ceramics AS og Varmeforum AS. Videre tiltak diskuteres i dag på møtet.
- Konklusjon:
  Det blir enighet om å gå videre med Møre Pipe AS. Kristian kontakter referanse, før Torbjørn tar kontakt med firmaet for oppdatert tilbud. Det er plan om å få gjennomført piperehabiliteringen før neste fyringssesong. Utgiftene skal dekkes delvis av sameiets brukskonto og delvis av ekstra innbetaling fra hver av eierseksjonene.

Sak 5: Vårdugnad
- Tentativ dato for felles dugnad i hagen: 29.04.24
- Oppgaver som må gjøres: Klippe hekker og rosebusker, rake, fikse grusen i oppkjørselen m.m.
- Det kjøpes inn sekker til kommunens hageavfallsaksjon.

Sak 6: Annet
- Maling av håndlist og søyle på verandaene:
  - Farge: Grønn (som huset)
  - Tormod kjøper inn maling som alle kan bruke.

- Males i løpet av vår/tidlig sommer. Alle maler sin egen veranda, samkjøres hvis mulig.
- Anne/Kristian og Fredrik maler verandatrapp i grå/beige og med grønt rekkverk.

- Avfallshåndtering:
  - Det er behov for en ekstra beholder for restavfall, og det blir enighet om å bestille en beholder på 140L. Dette vil koste 4600 kr ekstra per år. Anne bestiller.
- Plenklipping:
  - Skråning bør klippes hver 2.-3.uke på sommeren. Tormod ordner liste hvor man kan skrive seg opp hvis man klipper.

Signatur:

Anne Næss Sporsheim

Anne Næss Sporsheim, styreleder

Torbjørn Hveding

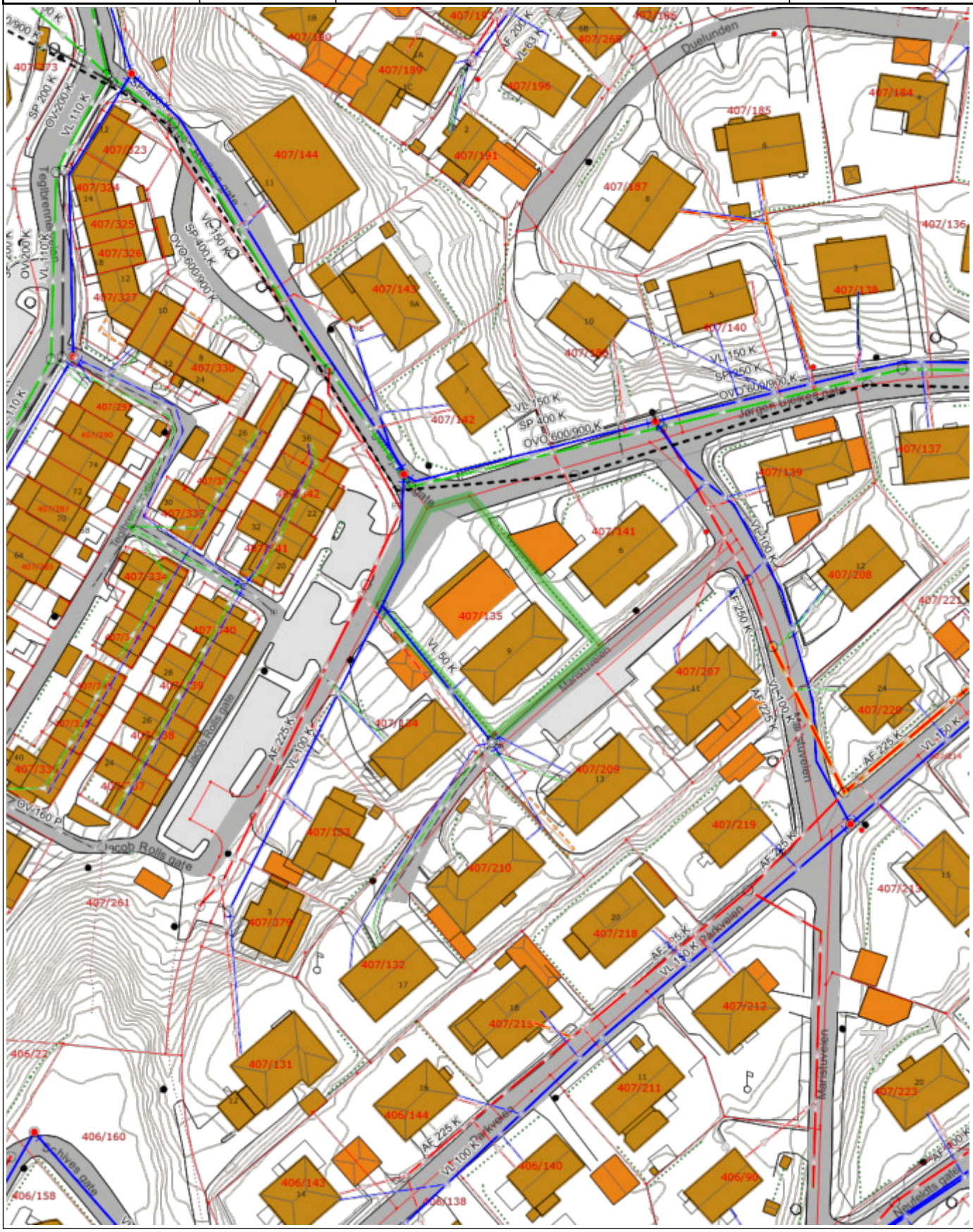
Torbjørn Hveding, styremedlem

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Jacob Rolls gate 9 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Innmålt tre	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrensepunkt	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Fortau	Sti	Byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Husnummer
Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Fortau
Sti	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Veg	Parkeringsområde	Trapp
Høydekurve	Høydekurve	Seksjonert bruksrett
Hovedteig seksjonert eiendom	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Jacob Rolls gate 9 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Fredet
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer med bokstav
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- C: Antikvarisk verdi
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

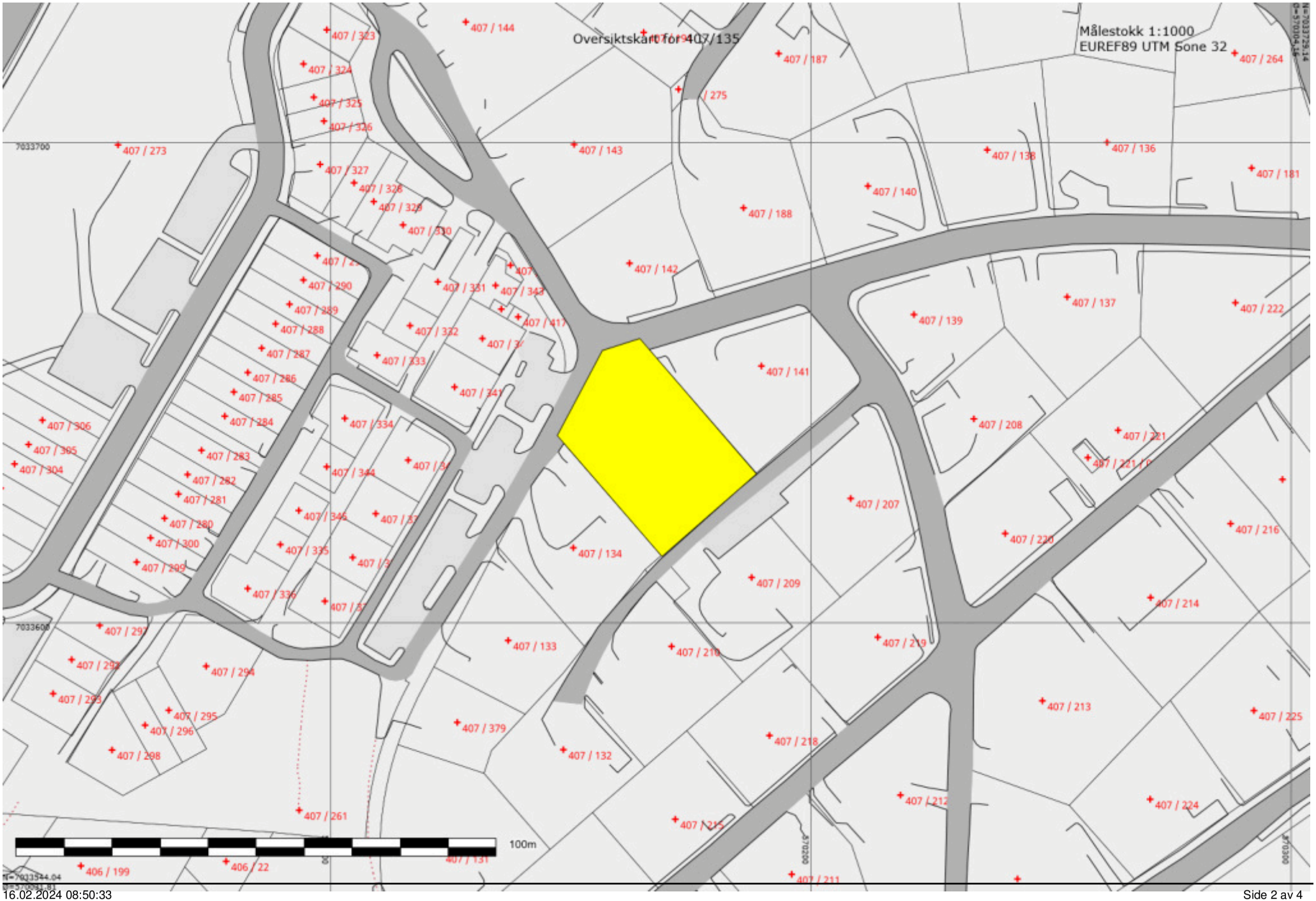
Trondheim

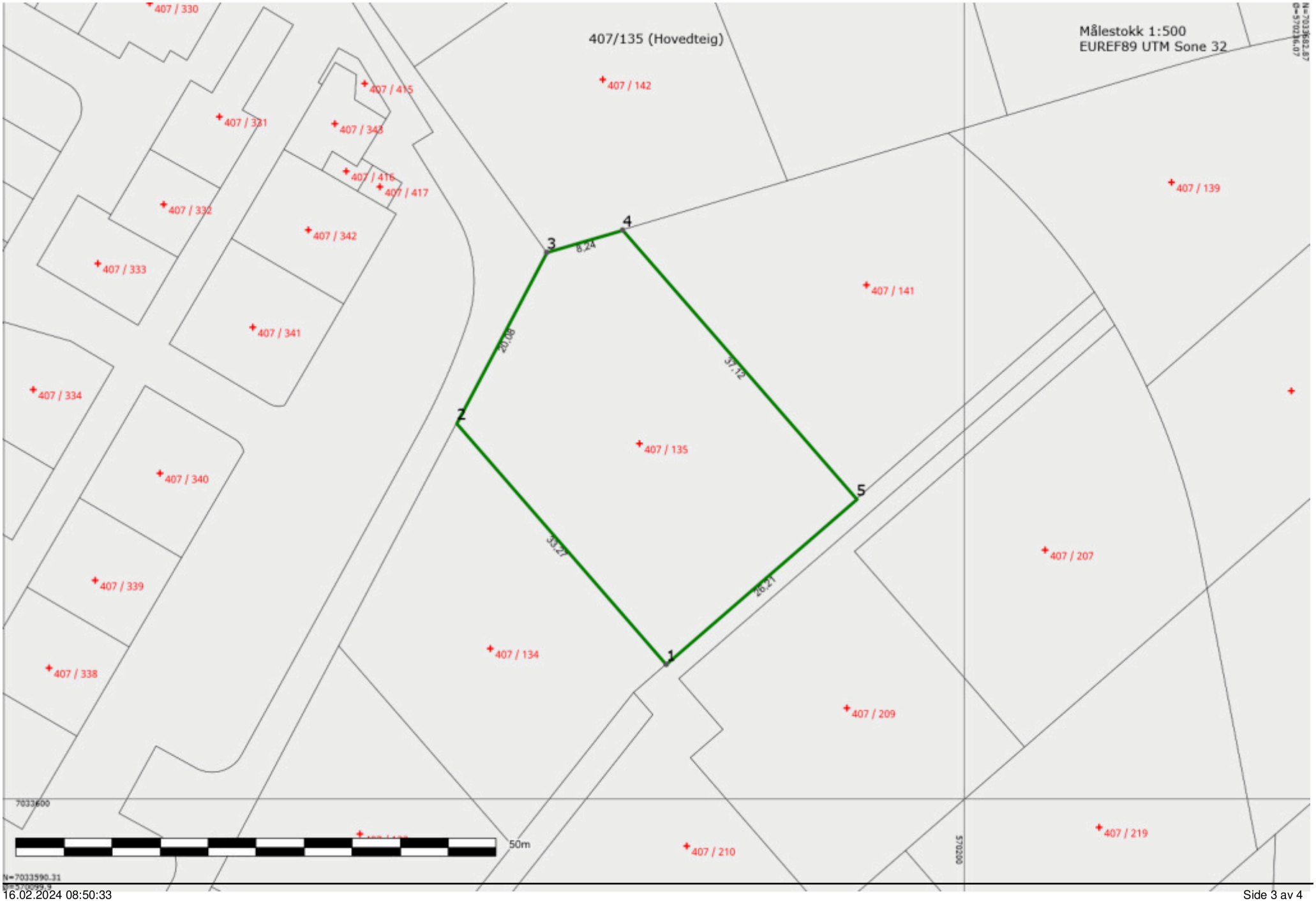
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**407**	**135**	**0**	**1**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 407/135
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


407/135 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
407 / 330
407 / 415
407 / 321
407 / 343
407 / 416
407 / 417
407 / 332
407 / 342
407 / 333
407 / 341
407 / 334
407 / 340
407 / 339
407 / 338
407 / 142
407 / 139
407 / 141
407 / 135
407 / 207
407 / 134
407 / 209
407 / 210
407 / 219
1
2
3
4
5
8.24
20.09
37.12
33.21
28.21
7033600
570200
50m
N=7033590.31

Areal og koordinater

Areal: 982,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033636,94 Øst: 570166,22

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033613,98	570169,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			33,27	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033639,10	570147,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,08	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033656,86	570156,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,24	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033659,20	570164,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			37,12	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033631,17	570188,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,21	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim kommune

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 13.06.2019
Sak: 78/19

Tittel: **Saksprotokoll - Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene - om oppdeling av bolig til hybler, sluttbehandling**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 18/29028

Vedtak:
Bystyret vedtar at plan- og bygningsloven § 31-6 c) gjøres gjeldende i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og følgende inntas som ny § 29.2:

«Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, 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 og retningslinje for behandling av søknader inntas som vedlegg til kommuneplanens arealdel.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17.

FLERTALLSMERKNAD - V, H, KrF, Sp, SV, MDG, Ap, R:
I høringsrunden er det kommet innspill til andre områder som bør omfattes av søknadsplikten, som for eksempel Sanden og Ila, som ikke omfattes av rådmannens forslag. Bystyret mener at dette er gode innspill, og at det må vurderes å utvide området med søknadsplikt etter at bestemmelsen har fungert en periode. Rådmannen bes om å følge med utviklingen i disse områdene, og fremme en sak om utvidelse av søknadsområdet hvis hyblifiseringen blir for sterk i disse områdene.

Behandling:
Dokumenter til møtet: Tilleggsnotat fra rådmannen datert 22.05.2019

Votering:
Innstillingen ble vedtatt mot 3 stemmer (3FrP).

R sluttet seg til flertallsmerknaden fra komiteen.

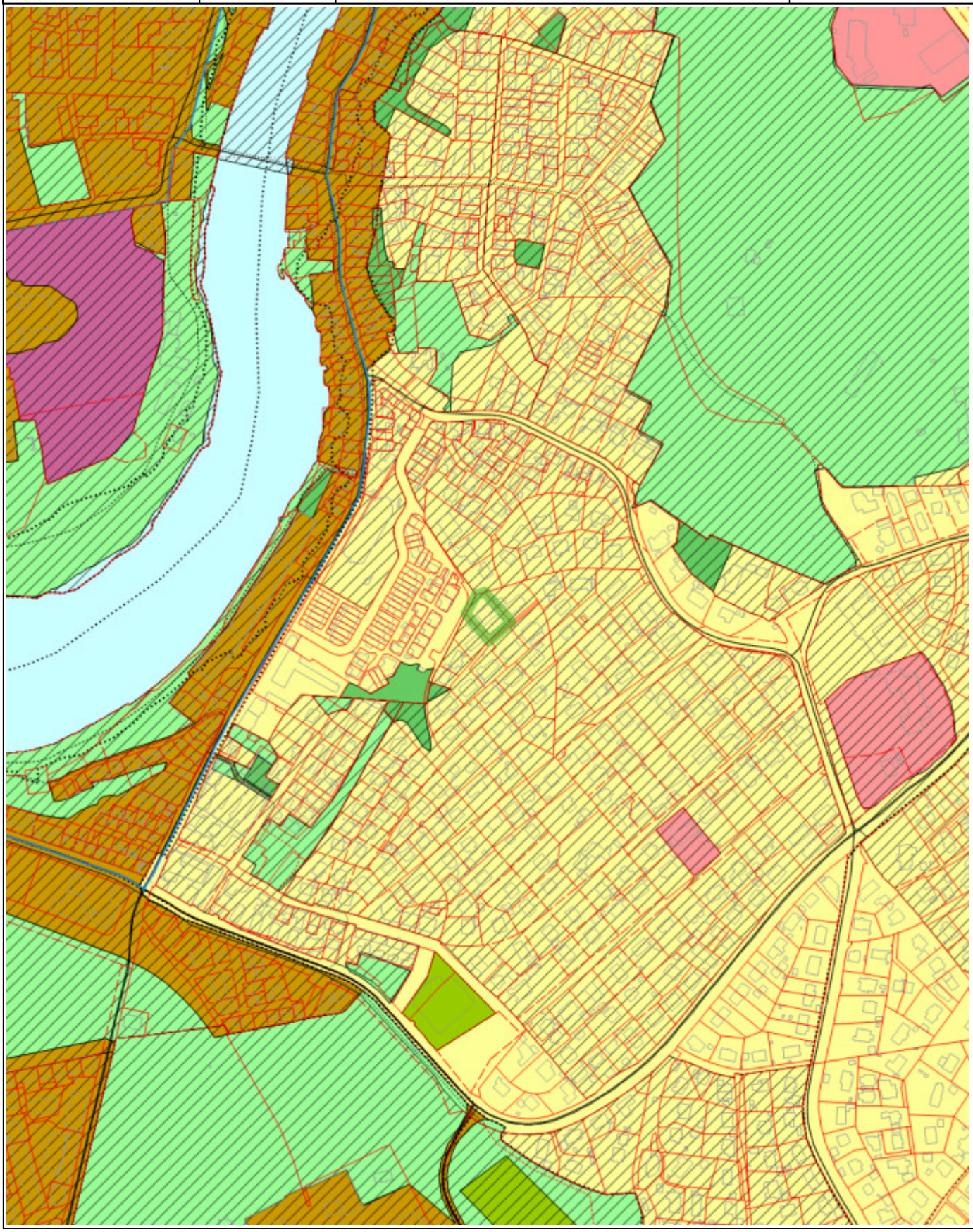
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Jacob Rolls gate 9 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Udefinert bygning
- Bygning
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Gang- og sykkelveg
- Veg

ERKLÆRING Avskrift.

R 582, st.d: 16.07.59.

(Finner ingen annen reg. best. på planen hh.)

Eieren av Jacob Rolls gate 3 går med på at eieren av Maristuveien 15 får bruke den private adkomstvei som ifölge målebrev tilhörer Jacob Rolls gate 3, på följgende betingelser :

1. Den mur som står i grenselinjen mellom Maristuveien 15 og den nevnte vei, fjernes. Veien utvides til den samme bredde som den felles adkomstvei har ved inngangen fra Maristuveien.

2. Bruksretten til veien fra Maristuveien og frem til Jacob Rolls gate 3 skal begrenses til Maristuveien 13, Maristuveien 15 og Jacob Rolls gate 3, slik den opprinnelige regulering forutsetter. Denne forutsetning bidrar kommunen til å gjennomföre, bl.a. ved oppsetting av manglende gjerde på nersiden av veien.

3. Den snuplass som ifölge reguleringen er tillagt veien, beliggende mellom Maristuveien 13 og Maristuveien 15, skal kommunen sette i brukbar stann, og plassens anvendelse markeres ved skilt.

4. Kommunen overtar vedlikeholdet av veien, og den nödvendige snöbröyting skal fortsatt utföres av kommunen. Den gatebelysning som er satt opp skal bibeholdes og holdes vedlike av kommunen.

5. Parkering m.v. som hindrer eller vanskeliggjör adkomst med kjöretöyer til og fra de nevnte eiendommer, skal ikke forekomme.

6. Denne overenskomst endrer ikke de eiendomsforhold og rettigheter som forövrig er fastlagt ved eiendommens målebrev. Ellers er forutsetningen den at trafikkens störrelse og karakter begrenses til det behov som er vanlig for privat bebyggelse.

7. Denne erklæring tinglyses på eiendommene Maristuveien 15 og Jacob Rolls gate 3.

Hvis dette forslag blir vedtatt som en mindelig lösning på spörsmålet om adkomst til Maristuveien 15, må erklæringen underskrives av eierne av Maristuveien 15 og Jacob Rolls gate 3 og av Trondheim kommune. De forföyninger som er nevnt i pkt. 1, 2 og 3, skal være utfört i löpet av sommeren 1959.

R 301 g, sh.t. 24.04.86.
Med korrigert § 1.1.6
vedtatt i bygn.råd 24.06.86.

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR TRONDHJEMS AKTIETEGLVÆRK, ØVRE BAKKLANDET 7 - TRONDHEIM KOMMUNE.

Planen er datert.....13.7.1984.....
Siste revisjon av planen..8.11.1985.....
Bystyrets vedtak.....

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder i området innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
3. Trafikkområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder

1.

BYGGEOMRÅDER

1.1.

Boliger

1.1.1.

Bebyggelsen skal planlegges og utformes slik at det er arkitektonisk sammenheng innenfor og mellom de ulike boliggruppene.

Bygningene oppføres med saltakform, takvinkel 30 - 40°. Blanke eller reflekterende materialer skal ikke benyttes som taktekking.

1.1.2.

I område A2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med sokkel mot gaten.

I sokkeletasje kan etableres et felles garasjeanlegg, samt lokaler til næringsformål og nærservice.

Bebyggelsen skal utføres som sammenhengende bebyggelse langs den regulerte gaten.

Maksimal gesimshøyde mot gaten skal være 7,5 meter, målt fra fortauet.
Garasjer/parkeringsplasser skal innpasses i felles garasje- og parkeringsanlegg i sokkeletasjen.

1.1.3.

I område B, D1 og D2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med sokkeletasje, utført som terrassert rekkehusbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Behovet for garasjer/parkeringsplasser skal dekkes i felles garasje- og parkeringsanlegg.

Bebyggelsens fasader mot Jørgen Bjelkes gate er sammenfallende med byggegrensene.

1.1.4.

I område C1 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Bebyggelsen skal arkitektonisk innordne seg til den gamle industribebyggelsen på teglverket og jernindustrien. Ytterveggene skal utføres i tegl, pusset mur eller pusset betong.

I kjeller etableres felles garasjeanlegg for flere boliggrupper.

1.1.5.

I område C2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med kjeller.

Maksimal gesismhøyde skal være 6 meter.

I kjeller etableres felles garasjeanlegg for flere boliggrupper.

1.1.6.

I område E1, E2 og E3 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med 2 sokkeletasjer, utført som terrassert rekkehusbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

endret ved bygn.råd-vedtak av 24.06.86

Mønehøyden skal ikke for noen del av husrekkene E 1 og E 2 rage over cote 28.0. For 1/3 av husrekkene skal mønehøyden ikke rage over cote 27.0.

For gruppe E 3 skal mønehøyden for øvre rekke ikke rage over cote 28.0. For nedre rekke skal mønehøyden ikke rage over cote 22.0.

Behovet for garasjer/parkeringsplasser skal dekkes i felles garasje- og parkeringsanlegg.

Bebyggelsens fasader mot Jakob Rolls gate er sammenfallende med byggegrensen.

3.

TRAFIKKOMRÅDER

3.1.1.

Offentlige veger og fortau/gangveger skal bygges som vist på planen.

3.12.

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planum for de tilstøtende veger.

6.

SPESIALOMRÅDER

Områdene A1 og F, som er skravert med vertikale striper på plankartet, reguleres til spesialområder.

6.1.

Fredet område (F)

6.1.1.

I område F skal de fredede teglverksbygningene med tilhørende areal først og fremst brukes til museumsformål. I den grad dette ikke blir gjort kan nærservice og andre virksomheter, som ikke er til ulempe for bygningene eller for boligmiljøet omkring, bruke lokalene innenfor nærmere avtalte tidsgrenser.

6.1.2.

Alle bygnings- og bruksendringer innenfor det fredede området skal skje i samråd med de antikvariske myndigheter, og godkjennes av disse og av bygningsrådet.

6.1.3.

Kravet til parkeringsplasser innenfor det fredede området skal i forhold til bygningenes bruk fastsettes av bygningsrådet.

6.2.

Spesialområde for boliger

6.2.1.

I område A1 skal nye og eksisterende boliger bygges og istandsettes i en forpliktende kulturhistorisk sammenheng.

6.2.2.

Eksisterende bygninger kan settes i stand under forutsetning av at husenes hovedform og fasadedetaljer bevares.

Taktekking, paneltyper, dør- og vindusutforming, belistning, malingstyper og farger skal opprettholdes, eller tilbakeføres til en tidligere utførelse.

6.2.3.

Ny bebyggelse skal ha fasader i byggegrensen uten utstikkende eller inntrukne hoveddeler. Bygningene skal oppføres med saltak, og med takvinkel mellom 30° - 40°. Takene skal tekkes med takstein eller skifer. Gesimshøyden kan gjerne variere i samsvar med det som har vært vanlig i området.

6.2.4.

Det kan innredes mindre butikker eller verksteder i 1. etasje mot gate, i en målestokk som ikke sjenerer bomiljøet.

6.2.5.

Arealene mot bakgård bygges ut etter en rimelig fordeling av eiendommenes utnyttelsesgrad.

6.2.6.

Ved ny bebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg minst være en bilplass pr. leilighet. Kravet gjelder også for småleiligheter og hybler.

Skal det innredes nye småleiligheter eller hybler i eksisterende bebyggelse må det også for disse etableres en bilplass pr. enhet.

Forøvrig gjelder regler for parkering beskrevet i bygningsloven med vedtekter for Trondheim kommune.

R 3c/9

7.

FELLESAREALER

7.1.

Felles trafikkarealer

7.1.1.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket S er felles for boliger C1, C2, D2, E2 og E3.

7.1.2.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket N er felles for boliger A2, B, D1 og E1, samt service- og næringsfunksjoner i A2.

7.1.3.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket Ø er felles for boliger E1, E2 og E3.

7.1.4.

Felles gangveger er felles for hele boligområdet.

7.1.5.

Fellesareal i området A1 er felles for tilliggende bebyggelse.

7.2.

Felles friområde/lekeområder

7.2.1.

Felles friområder/lekeområder er felles for hele boligområdet.

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og forskrifter.

§ 3

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bygningsloven.

Trondheim, 8. november 1985

IBMMMM 05

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
24.04.86, sak B nr. 72/1986

ordfører

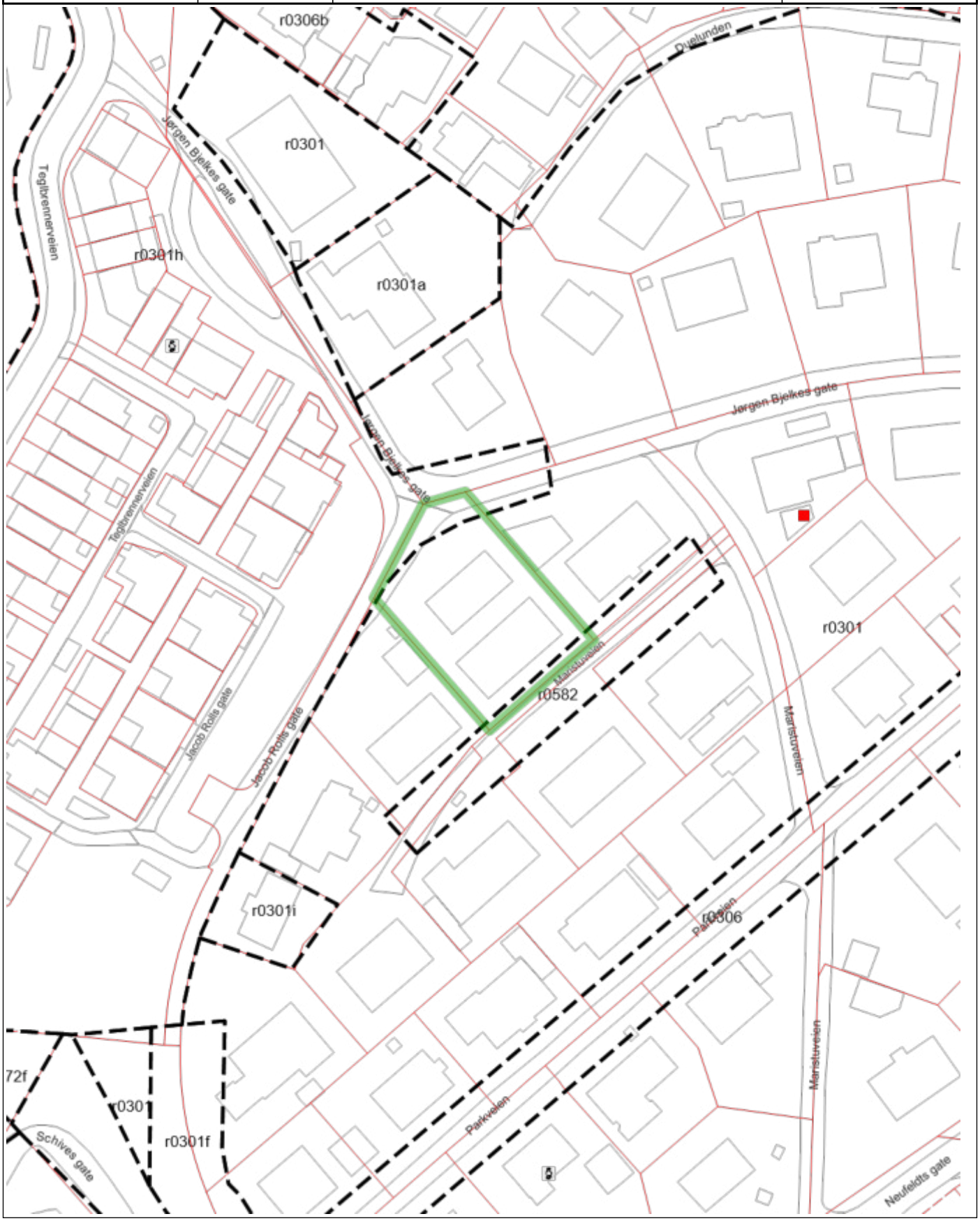
formannskapssekretær

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Jacob Rolls gate 9 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	Udefinert bygning
Bygning	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Plan dispensasjon punkt	Avslag dispensasjon	RpGrense
Veg		

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Sigurdsson Østrøm	BYGG-21/82802 oppgis ved alle henvendelser		06.08.2021

Jacob Rolls gate 9, ferdigattest for bruksendring av halvpart av kjellerareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	407/135/0/0
Bygningsnummer:	182211672
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	Kristian Sporsheim

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Sigurdsson Østrøm
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Kristian Sporsheim

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.07.2021.

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

Det er supplert med endring av ansvarsretter og et nytt ansvarsområde for kontroll av utførelse ved søknad om ferdigattest.

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i FBR RAM 2785/16 i sak 16/31534.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

MORTEN KOLSTAD

Utgaard Vestre
2500 TYNSET

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Toril Nordal	BYGG-20/89188 oppgis ved alle henvendelser		12.06.2020

Jacob Rolls gate 9, ferdigattest for bruksendring av kjelleretasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	407/135/2/0
Ansvarlig søker:	MORTEN KOLSTAD
Tiltakshaver:	Erik Slåen

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Erik Slåen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 02.06.2020.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.: FBR 12U 472/16

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 Fylkesmannen 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

, den 24. juli 1950.

M/TH.

Herr Trygve Andr. Berg,
H e r.

Ang. Deres firemannsbolig på nr. 9 Jacob Rolls gate.

Inspeksjon er foretatt 24.7.1950.
Da bare mindre arbeider gjenstår, kan midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle 4 leiligheter.

Gunnar Stabell.

Inge Maalø.

etakst®

19.01.2024 Ref **hj4lx**

OPPDRAGSGIVER
Anne Næss Sporsheim
anne.sporsheim@gmail.com
917 82 079

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 15.01.2024

JACOB ROLLS GATE 9, 7016 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 407 BNR 135 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SINGSAKER

Meglers verdivurdering

7 000 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**7 000 000**
Fellesgjeld	Totalt

P-ROM	64 m²	Byggeår	1950
BRA	64 m²	Soverom	1
BTA	70 m²	Etasje(r)	2
Tomt	982 m²	Balkong Parkering Peis Innredet kjeller	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADDRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Jacob Rolls Gate 9, 7016 Trondheim	08.10.2021	5 300 000	0	5 300 000	1951	64 m²
2	Jørgen Bjelkes Gate 4, 7016 Trondheim	12.06.2019	7 800 000	0	7 800 000	1936	122 m²
3	Jørgen Bjelkes Gate 6, 7016 Trondheim	25.10.2023	6 600 000	0	6 600 000	1938	89 m²

Flott 1/4-part med fantastisk beliggenhet og utsikt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Robert Hopen
Trondheim Eiendomsmegling as
robert.hopen@privatmegleren.no
476 70 094

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.



Meglers verdivurdering

JACOB ROLLS GATE 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren AS den 19.01.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Hopen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jacob Rolls gate 9, 7016 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 407 BNR 135 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SINGSAKER

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	109 375
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	64 m²
BRA	64 m²
Byggeår	1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jørgen Bjelkes gate 6 89 m² 1938 2. etg 4 sov	25.10.2023	6 490 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**74 157**
2 Jacob Rolls gate 9 64 m² 1951 2. etg 2 sov	08.10.2021	4 390 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**82 813**
3 Jørgen Bjelkes gate 4 122 m² 1936 1. etg 3 sov	12.06.2019	7 190 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**63 934**

Flott 1/4-part med fantastisk beliggenhet og utsikt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.06.2013	11.06.2013	06.08.2013	3 200 000	3 050 000	-	3 050 000	2
25.08.2005	27.09.2005	18.10.2005	1 790 000	1 700 000	-	1 700 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Innredet kjeller.

Leiligheter til salgs i 7016 TRONDHEIM nå

4
leiligheter til salgs

9.4M
9.1M
8 839 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i 7016 TRONDHEIM siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

6 811 000 Prisantydning i snitt
6 780 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

109 375 Jacob Rolls gate 9
Totalpris 7 000 000

75 474 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

60 621 Midtbyen bydel i snitt siste 9 mnd

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jacob Rolls gate 9
Gnr. 407 Bnr. 135 Snr. 1 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-24-0013

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as
Saksbehandler: Robert Hopen
Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 47 67 00 94
E-post: robert.hopen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater