GYLDENLØVES GATE 2B

PRIVATMEGLEREN

Gyldenløves gate 2 B
7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 57 m^2
BRA-i: 52 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Gyldenløves gate 2 B
7014 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 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/26579

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er fall fra døren og inn til hjørnet av badet. Sluket er midt på gulvet og det er ikke fall inn mot sluk. Det vil heller ikke være slik at vannet går mot dør, men hjørne av badet, før det går til sluk.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, for å avlaste overflater for vannbelastning.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt brak av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett, rengjøring av overflater og sluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2025

Rapportdato
6.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erik Wegner Hodt**

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gyldenløves gate 2 B, 7014 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	410	Bruksnr:	690	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	6	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1898**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i tredje etasje (loft) på en bygård, hovedsakelig oppført som en trekonstruksjon over en støpt kjeller/gråsteinsmur. Utvendig er bygget kledd med panel. Vindu har isolerglass. Taket er et valmtak, tekket med betongstein.

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)
3. etasje (loft)	57	52	5	0	0
Totalt m²	**57**	**52**	**5**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje (loft)	73	57	16
Totalt m²	**73**	**57**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje (loft)	52	52	0	Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	**52**	**52**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av arealet på loftet/leiligheten er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet vinduer i leiligheten i 2006.	
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-1**

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet ble innredet i 2005 ifbm renovering av bygård og opprettelse av sameie.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Loftet er innredet fra råloft til beboelse i 2005/06	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Det registreres skjevhet "type rom", hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm. Dette er en liten skjevhet med tanke byggets alder.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Det er teglpipe i bygget, det er ikke montert ildsted i noen av pipene i gården.
Skal vedovn monteres, vil det være behov for inspeksjon av pipe av fagpersoner. Det kan ikke utelukkes at pipe må rehabiliteres før denne tas i bruk.

Er det montert ildsted?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og flislagt benkeplate.
Det er integrerte hvitvarer: Oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er mekanisk avtrekk med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er sprinkleranlegg i gården.

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

Det er sentralt brannvarslingsanlegg i gården.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeider på avløpsrør ifbm med renovering av gården og etablering av leiligheter.

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**

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

Det er en kombinasjon av plast og kobberrør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er lagt nye rør ifbm renovering og oppbygging av leiligheter i 2005/06.

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**

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i gang, det er automat i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-skap med innmat og installasjon i leilighet ble gjort i 2005/06	
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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
198	
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**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering gjennom lufteventiler på vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2005/06.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er fall fra døren og inn til hjørnet av badet. Sluket er midt på gulvet og det er ikke fall inn mot sluk. Det vil heller ikke være slik at vannet går mot dør, men hjørne av badet, før det går til sluk.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, for å avlaste overflater for vannbelastning.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt brak av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	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**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett, rengjøring av overflater og sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
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-0**
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.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

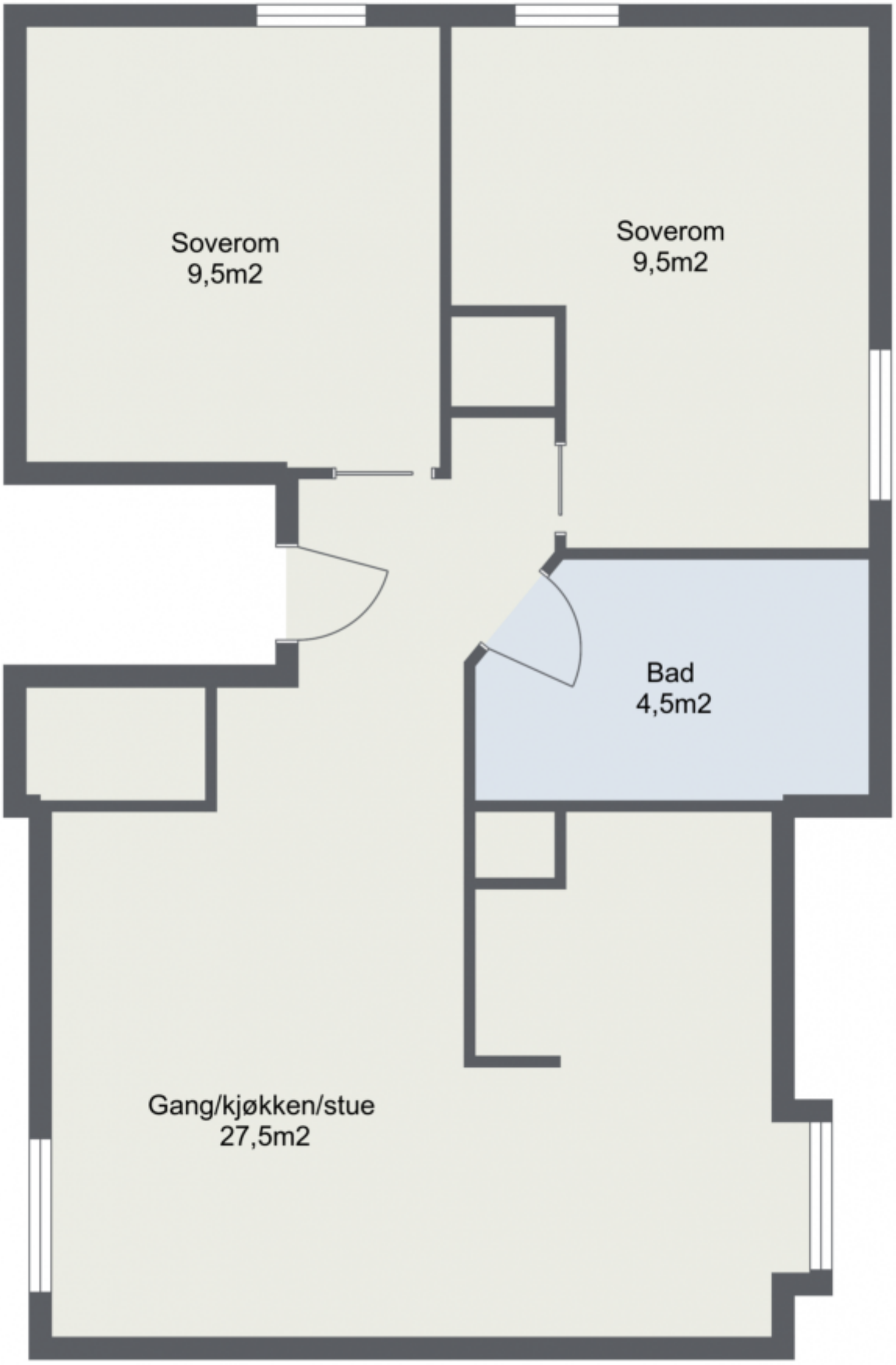
6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

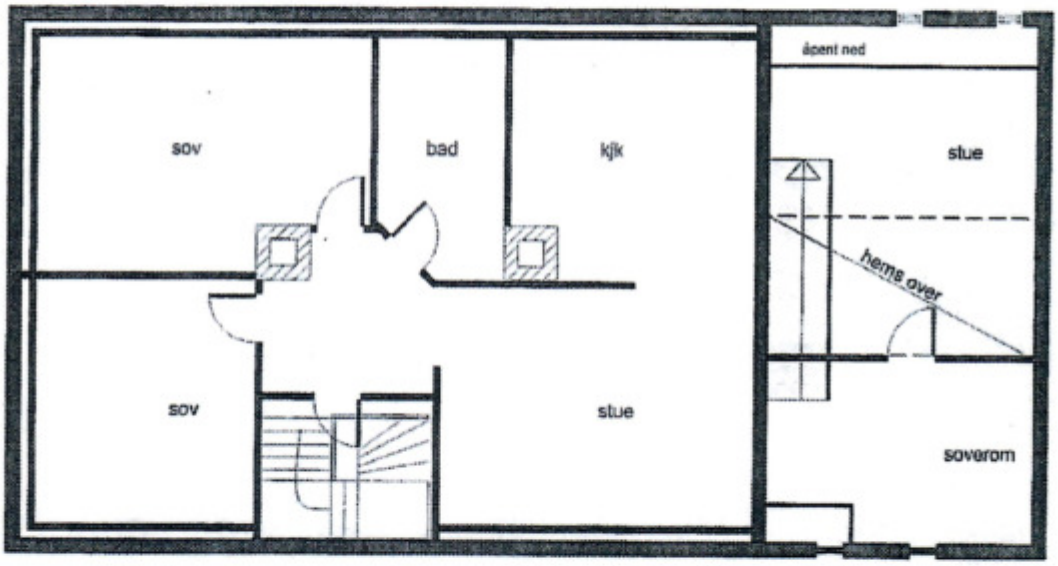
3. Etasje



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

Vedlegg 4.



FORGÅRD

Fosen Byggteam ANS

Gyldenløves gate 2
bakgård

PROSJEKT

N

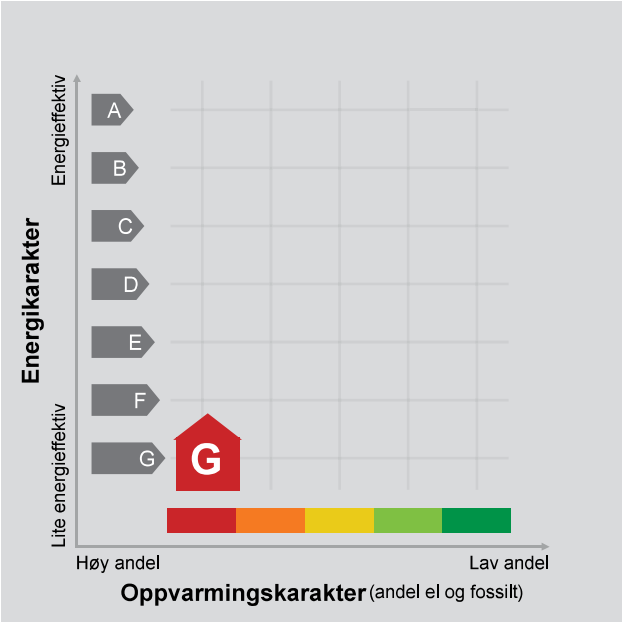
DAK SEF

ARKIV | KONTROLL

REV NR.	REVISJONEN OMFATTER	TEGN/ANSV	DATO:	
PROSJEKTNR.: 0410	TEGNINGSTITTEL: Plan 3. etg	MÅLESTOKK 1:100	REV. INDEX	
FASE: som bygget		MÅLEENHET cm	TEGN.NR. 105	
		TEGN. ATM		
		DATO 01.11.04	ERSTATTER NR.	

ENERGIATTEST

Adresse	Gyldenløves gate 2B
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	690
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182138320
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-73255
Dato	30.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250019

Selger 1 navn
Erik Wegner Hodt

Gateadresse
Gyldenløves gate 2B

Poststed	Postnr
Trondheim	7014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf (eiendommen er av borettslaget forsikret med fellespolise)

Polise/avtalenr.: SP615746

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114250019

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er stedvis motfall til sluk på baderommet, som påpekt i våtromsrapport fra 2019. Anbefalte tiltak var videre bruk av dusjkabinett, og kabinettet har vært i bruk gjennom hele boperioden. Ellers er det påpekt bom i enkelte flis.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt baderomsmøbel satt opp høsten 2024. Selve møbelet ble snekret og satt opp av meg, mens montering av servant og kran med røropplegg ble utført av Trondheim VVS AS. I forbindelse med dette ble det også montert et lysspeil, se eget punkt om elektrisk arbeid. Taket på baderommet ble malt høsten 2022 av meg. Fra egenerklæring 2019: Muremestrene Kamme og Sneve AS (utbedret høst 2012): Silikonfuger som nevnt i rapport 2012. Klemring i sluk er tatt opp, ny membrantetting/slukmansjett, nye skruer til klemring og ny slukrist. Haagensen rørservice (høst 2012): Installasjon av dusjkabinett. Fallrø elektrisk (januar 2016): Ny termostat for badegulv

Arbeid utført av: Trondheim Vvs AS

Filer

invoice-53657.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg er ikke kjent med at det har vært problematikk i perioden etter at jeg kjøpte i 2019. Fra egenerklæring 2016: Fuktinnsig i vegg i forbindelse med nedløp fra takrennnene ved fellesbod. Det ble prøvegravd i forbindelse med spørsmål om drenering, og da ble rørene under bakken koblet sammen igjen (hadde forskjøvet seg). dette hindrer fritt vann mot yttervegg som gav innsiget. Fukt langs nedre del av murvegg i kjeller, som i de fleste hus på denne alderen. Ytterligere drenering ble ikke ansett av borettslaget som nødvendig den gang. Fra egenerklæring 2019: Dreneringen ble oppgradert og utbedret sommeren 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg er ikke kjent med nyoppstått problematikk relatert til skorstein/pipeløp, men til min kjennskap er ingen av byggets to pipeløp per i dag i bruk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noe skjevhet i gulvet enkelte steder i leiligheten, men omfanget fremstår som lite gitt byggets alder.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250019

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppkobling av baderomsspeil med lys høsten 2024.
Arbeid utført av	Fjeldseth AS

Filer

326534.pdf B_Samsvarserklæring_Fjeldseth_AS_O164832_08303630.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble foretatt kontroll av borettslagets felles elektriske anlegg av det lokale eltilsyn ved Tensio AS våren 2024. Honeywell (Eltek) kontrollerer byggets brannvarslingssystem med sprinkelanlegg årlig, sist i oktober 2024.

Filer

Gyldenløves gate 2 årskontroll 2024.pdf tilsynsrapport_el.pdf tilsynsrapport_system.pdf

utbedring av feil_mangler_el.pdf utbedring av feil_mangler_system.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fasaden til borettslaget ble malt med bytte av enkelte panelbord sommer/høst 2021 av Trøndelag Multipartners AS. Inngangsparti med overbygg ble malt på dugnad våren 2024.
Arbeid utført av	Trøndelag Multipartners AS

Filer

194 Faktura177-4.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra egenerklæring 2016: Ombygging 2005, inkl. endring fra tørkeloft til leilighet i 3. etg. Ferdigattest foreligger i erklæring 2016.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra egenerklæring 2019: Ferdigattest med referanse 04/21858/. Saksbehandler var Toril Nordal ved Byggesakskontoret i Trondheim Kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250019

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ble byttet desember 2014. Alle vegger og tak i leiligheten er malt i perioden 2022-2024. Vrideren som regulerer vanntemperatur i dusjkabinettet er tidvis treg i bruk, trolig grunnet kabinettets alder. Det kan tidvis komme noe vanndrypp fra vanntilkobling oppvaskmaskin på kjøkken når maskinen er i bruk. Et av vinduene i leiligheten er et enklere loftsvindu med mindre isolasjon. Ved høy luftfuktighet inne og lave utetemperaturer kan det oppstå kondens og isdannelse i vinduskarmen som bør tørkes opp fortløpende.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114250019

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Wegner Hodt	150a7e8478ffb698b1188e3 21a3023045718b06a	03.02.2025 07:59:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250019

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

Vedtekter

Borettslaget Gyldenløvesgt. 2

1. Innledende bestemmelser

Vedtatt på ordinær generalforsamling 16.11.05, sist endret 28.05.20.

Ll Formål

Borettslaget Gyldenløvesgt. 2 er et andelslag bestående av i alt 6 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

L2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.
Midt-Norge Regnskap as er forretningsfører, besitter adkomstdokumentene på vegne av BL og har fullmakt til å foreta transport av adkomstdokumentene.

2.Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kr 500,-
2. Bare *fysiske* personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. • •
3. Uansett kan. staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent *av* andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune *eller kommune,* stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av *staten,* en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4.Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel.

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere *eier* en andel sammen, skal det regnes som breksoverlating hvis en eller flere **av sameierne** ikke bor i boligen, jf. Vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig **grunn** til det og **skal** nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med. punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter styret å godkjenne **erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til** ervervet. senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

4. Erververen bar ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelsgiveren_ er solidarisk ansvarlig med en eller flere erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det **er** rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brakt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligfonn al uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til dempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke *fra* styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
Andelseieren selv **eller** andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de siste to årene..Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år. -
Andelseieren er en juridisk person.
Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapeloven.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent,
3. Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken til deler av den til andre uten. godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
5. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

4, Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

I. Den enkelte andelseier skal holde boligen og annet rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikedholde slikt som vinduer, rer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngår.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felleshovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15,

S.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget Sirs·1 holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det *lee er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettsfagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termorater, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag„ bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid *skal* gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagsloven § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler,

6.2 Pålegg **om salg**

1. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagslovens § 5-22 Twiste ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller *brukerens* oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med inntil 20% med en måneds skriftlig varsel. økning over 20% krever $^2/_3$ flertall på generalforsamling.
2. For felleskostnader som ikke **blir** betalt ved forfall, svarer andelseieren **den til** en. hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de *andre* medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder, nestleder, sekretær og styremedlemmer velges ved direkte valg. Styret oppnevner underutvalg til styret.

8.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. *Stk* stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om;
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- salg eller kjøp av fast eiendom.
- ta opp lb som sikres med pant med prioritet foran innskuddene-
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9, Generalforsamlingen

9.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling
1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av Ø.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel. av stammene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager, Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
3.1 innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter horettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektettes punkt 9.3 (I).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- **Godkjenning av årsberetning fra styret**
- **Godkjenning av årsregnskap**
- **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**
- **Fastsettning av godtgjørelse 111 styret**
- **Andre saker som er nevnt i innkalling**

9.5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer *enn en* andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen
1. Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan. ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn. de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettelagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet taushetsplikt og mindretallsvern

10.Innhabilitet
1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller en nærstående har en framtredende eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplen
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold, Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet

10.3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egoet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget,

• 11. vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer
1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2, Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra borettslaget, jf. Borettslagsloven § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse en godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06,06.2003 nr 39.

Midt-Norge BegashP as i)

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET GYLDENLØVESGATE 2

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

Ansvar og omfang
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanleggene
Ta godt vare på grøntanleggene, beplantinger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget, og dermed beboerne, unødvendige kostnader.

Dyrehold
Andelseierne som har fått tillatelse til å holde husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

Parkering
Det finnes ingen parkeringsmuligheter på borettslagets eiendom, og alle henvises til soneparkeringen i området.

Renhold
De fire felles trappeoppgangene i borettslaget skal vaskes på rundgang. Andelseierne blir enige om turnusliste på dette.

Kildesortering – avfall
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter skal leveres på apotek.
Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Heggstadmoen.
Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene.

Ro og orden
Unngå unødig støy i leiligheten, trapper og oppganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring sliping med mer. må ikke foregå på søndager og helligdager eller mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangene skal være låst etter klokken 2200.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- eller helligdager.

Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper eller lignende i trapperom eller oppganger. Dette skal oppbevares i egne boder eller i felles utebod/sykkelskur. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i evt. fellesrom.

Bruk av leiligheten
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det dannes kondensskader/muggdannelser i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Fremleie av leilighet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell fremleier flytte inn før fremleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantenner eller lignende før styret har samtykket.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lightere i kjeller eller loftsboder.

Baderom, WC, kraner og ledninger
Andelseierne er ansvarlige for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp.

Veggdyrskontroll
Andelseieren må straks melde fra til borettslaget dersom det merkes veggdyr, kakkerlakk el.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet, må andelseieren for egen regning besørge desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelselerens regning.

Plikter – mislighold
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må sette seg inn i og følge husordensreglene.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold til husleiekontrakten og føre til oppsigelse av andelseieren.

Trondheim, september 2004
Borettslaget Gyldenløvesgate 2

Borettslaget Gyldenløvesgate 2 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		228 822	203 412	203 400	245 600
Felleskostnader kapitaldel		92 983	82 027	80 253	95 160
Tillegg elektroniske fellesavtaler		32 556	44 496	44 500	30 168
Sum driftsinntekter		**354 361**	**329 935**	**328 153**	**370 928**
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-1 000	-1 000
Styrehonorar		0	0	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-31 825	-32 443	-25 000	-32 930
Eksterne honorar	1	-6 022	-6 250	-5 000	-3 282
Drifts- og serviceavtaler	2	-6 860	-6 575	-6 700	-6 700
Løpende vedlikehold	3	-4 291	-24 226	-20 000	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-31 518	-44 850	-44 500	-31 676
Forsikring		-35 799	-35 400	-34 000	-39 361
Kommunale tjenester og renovasjon		-59 833	-50 533	-49 500	-62 823
Eiendomsavgifter		-23 883	-24 392	-24 200	-25 078
Energi, felles		-3 463	-2 292	-4 000	-4 000
Andre driftsutgifter	4	-420	-1 788	-1 600	-1 850
Sum driftskostnader		**-203 912**	**-228 748**	**-222 500**	**-235 700**
DRIFTSRESULTAT		**150 449**	**101 186**	**105 653**	**135 228**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		3 088	722	500	500
Finanskostnader		-45 065	-28 621	-29 085	-45 077
Netto finansposter		**-41 977**	**-27 899**	**-28 585**	**-44 577**
Resultat før skattekostnad		**108 472**	**73 287**	**77 068**	**90 651**
Ordinært resultat etter skatt		108 472	73 287	77 068	90 651
ÅRSRESULTAT	**5, 9**	**108 472**	**73 287**	**77 068**	**90 651**
Disponering av totalresultat:		108 472	73 287	77 068	90 651
Overført til annen egenkapital		166 202	137 645	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-57 730	-64 358	0	0

Borettslaget Gyldenløvesgate 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 11	5 200 000	5 200 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	5, 8	10 166	10 009
Sum anleggsmidler		**5 210 166**	**5 210 009**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	3 856	2 316
Periodiserte kostnader	7	25 090	61 131
Mellomregning Klare Finans	7	2 898	0
Opptjente renter	7	3 088	722
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	98 635	27 148
Sum omløpsmidler		**133 567**	**91 317**
SUM EIENDELER		**5 343 733**	**5 301 326**

Borettslaget Gyldenløvesgate 2 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	9	939 302	997 032
Annen egenkapital	9	1 495 267	1 329 065
Sum egenkapital		**2 437 569**	**2 329 097**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	5, 10	10 000	10 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**10 000**	**10 000**
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	774 494	822 096
Borettsinnskudd	11, 13	2 080 000	2 080 000
Sum langsiktig gjeld		**2 854 494**	**2 902 096**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 143	59 839
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		2 898	0
Påløpte kostnader		628	294
Sum kortsiktig gjeld		**41 671**	**60 134**
Sum gjeld		**2 906 165**	**2 972 229**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 343 733**	**5 301 326**
Pantstillelser	11	2 854 494	2 902 096

Sted:_____, dato:_____

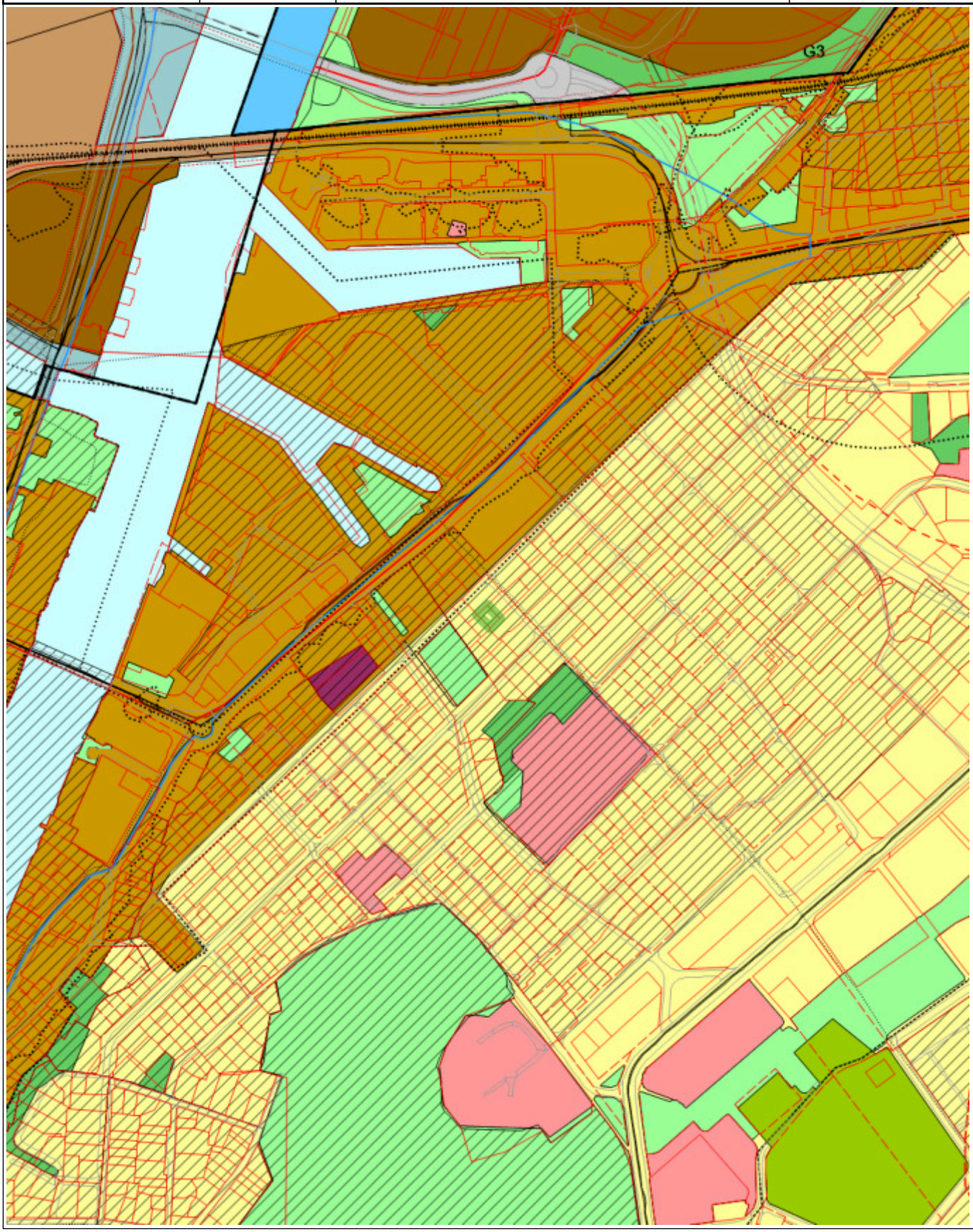
Eric Lennart Strøm Leder	Iver Hustvedt Styremedlem	Erik Wegner Hodt Styremedlem

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

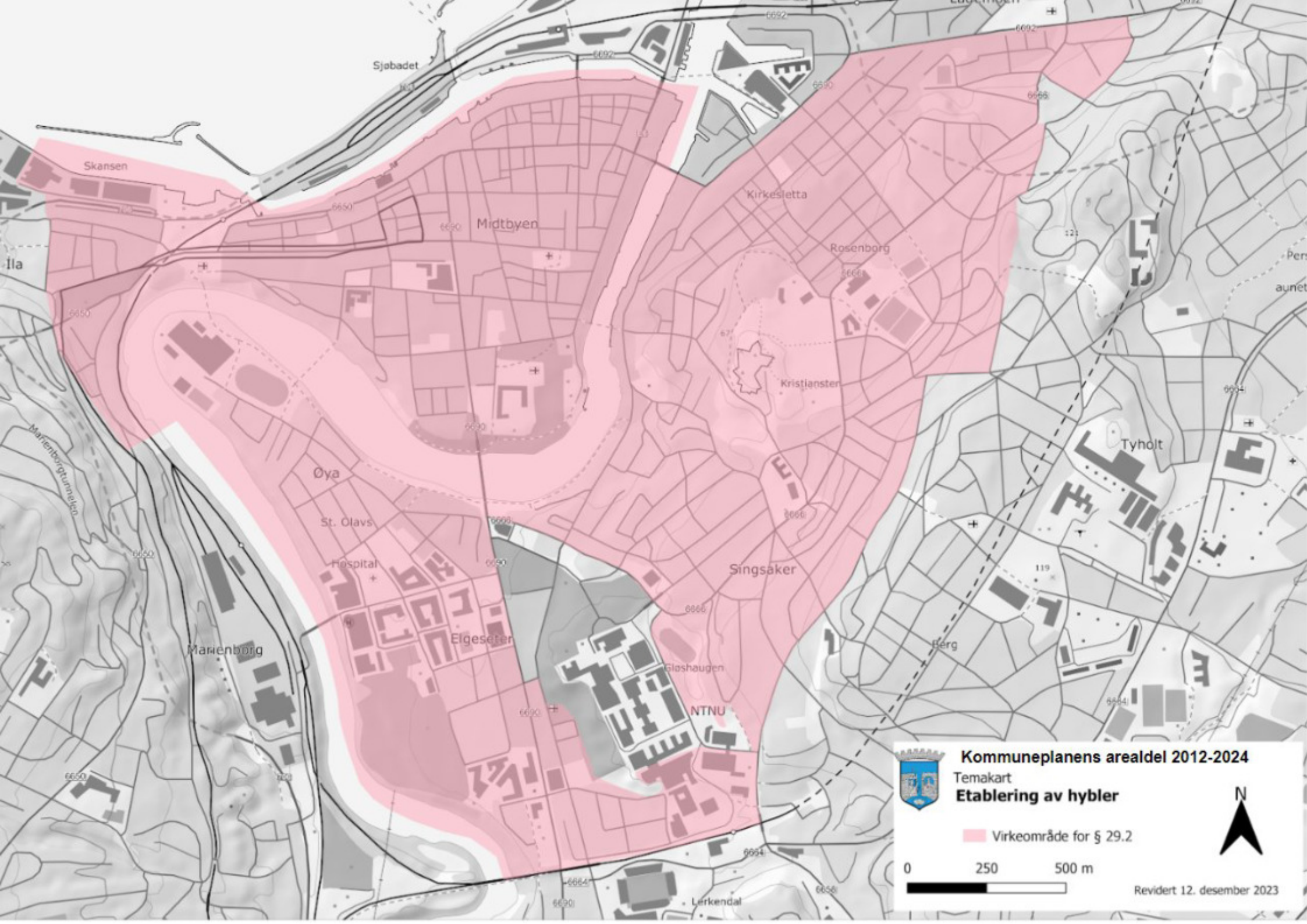
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 690	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gyldenløves gate 2B 7014 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

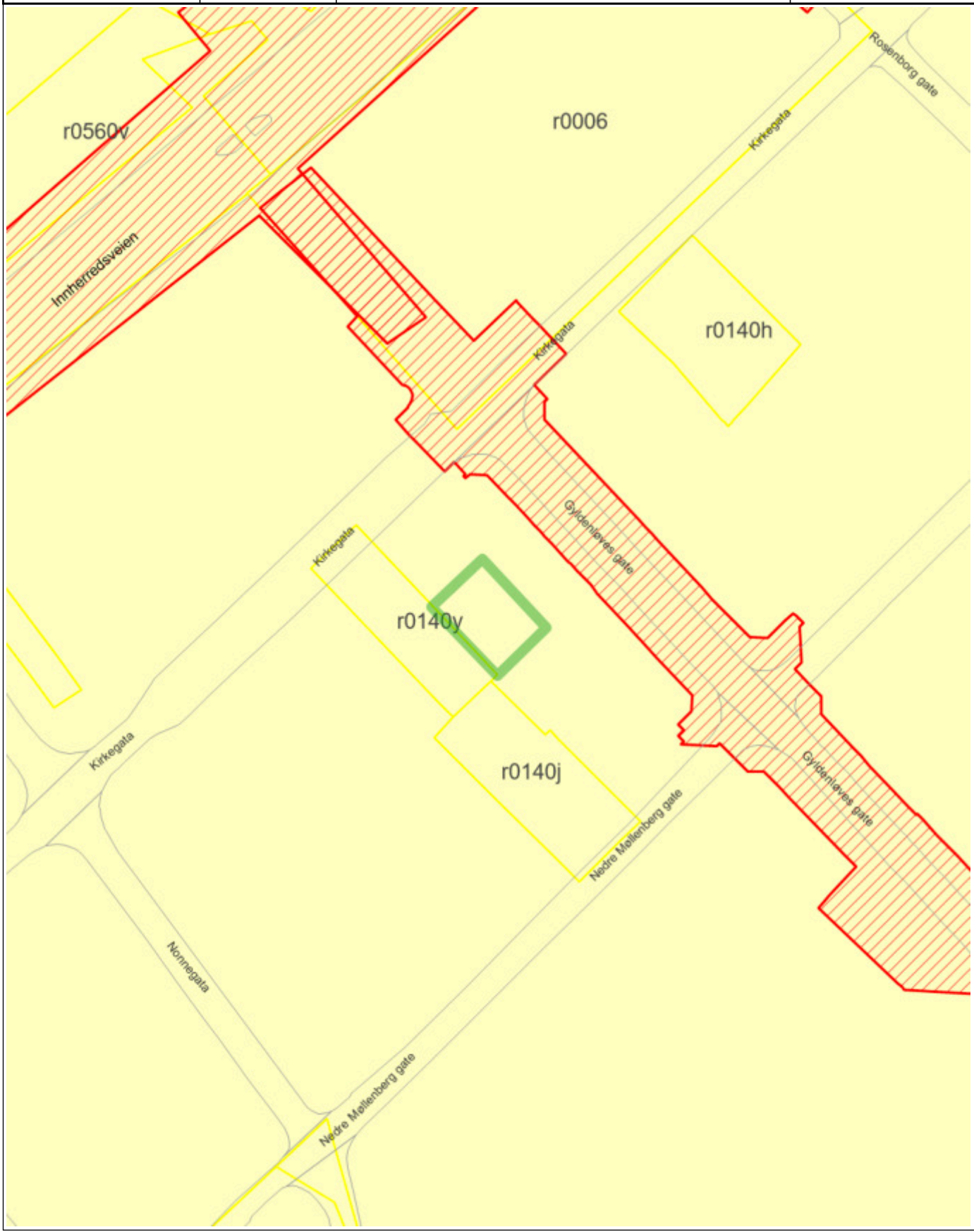

Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Øya
St. Olavs
Hospital
Elgeseter
Singsaker
Gløshaugen
NTNU
Tyholt
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 690	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gyldenløves gate 2B 7014 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim kommune

Saksframlegg

Fornying av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for fornying av Innherredsveien, datert 17.1.2019 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Saken gjelder
Forslag til planprogram for fornying av Innherredsveien utarbeidet av Statens vegvesen region Midt, på vegne av Miljøpakken.

Bakgrunn
Fire sentrale gater i Trondheim sentrum skal, med bakgrunn i Bymiljøavtalen av 12.2.2016 bygges om for blant annet å tilrettelegge for de tre metrobusslinjene som er ryggraden til den nye rutestrukturen fra 3. august 2019.

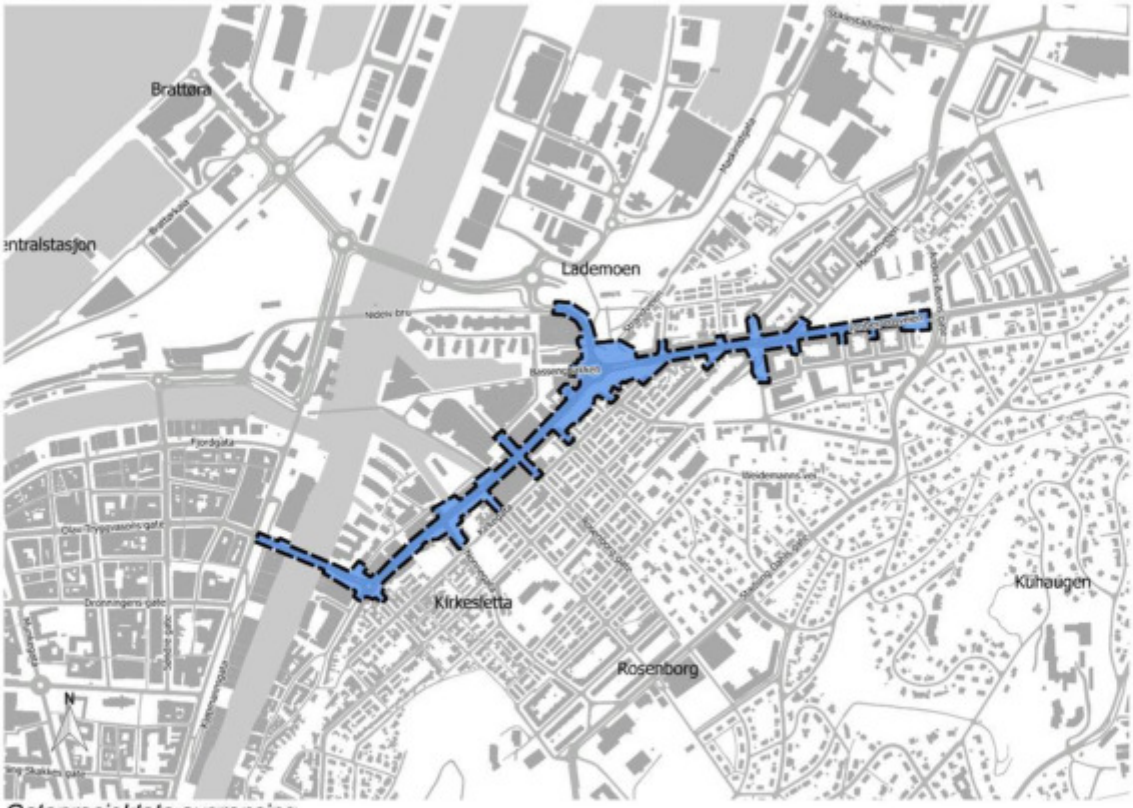
Det er uklart om prosjektet vil ende i en reguleringsplan eller byggeplan, og det fremmes derfor et planprogram for å sikre at premisser, krav til utredning, mål, prosess og medvirkning uansett skal ligge til grunn i det videre arbeidet.

Hovedhensikten med gateprosjektet er at gaten Innherredsveien bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Det skal også legges til rette for et urbant gate- og bomiljø.

Oversikt over eiendommene som omfattes av planområdet, med adresse og gnr/bnr, er vedlagt.

Forholdet til overordnede planer
Området er i kommuneplanens arealdel (2014-2024) vist som sentrumsområde. Det er lagt inn samferdselslinjer på strekningen.

I vedtatt klimaplan for Trondheim er målet for transport en reduksjon på 85 prosent klimagassutslipp fra 1991-nivå til 2010. Et av hovedgrepene planen peker på er: *"Å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegge for mer gange, sykkel og kollektivreising".*



Gateprosjektets avgrensing,

I gjeldende gatebruksplan for Midtbyen (2007) er et av hovedgrepene å bygge om Innherredsveien til en høystandard kollektivtrasé.

Reguleringsplaner i området

Pågående planer som berører tiltaket er reguleringsplanforslag for strekningen videre fra Statsingeniør Dahls gate til Saxenborg allé, som har vært på høring. Strekningen hører også til Gateprosjekt for Innherredsveien og videre arbeid med reguleringsplanen blir videreført som en del av gateprosjektet.

Reguleringsplan for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse har regulert innkjøring fra Innherredsveien til Fjæregate. Det må i det videre arbeidet vurderes om dette kan komme i konflikt med gateprosjektet. En eventuell gjenåpning av sidegata kan komme i konflikt med målene i gateprosjektet.

Behov for utredninger

Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. I planprogrammet er det satt i en tabell som viser utredningstema, problemstilling, metodikk og i hvilken form utredningen skal ha. Utredningen kan finnes i egen fagrapport, i risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) eller i beskrivelse (planbeskrivelse dersom det blir reguleringsplan og beskrivelse i vedlegg dersom det blir byggeplan).

De utredningene som skal gjøres er:

- Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst, herunder byutvikling
- Konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og arkeologi, kulturminner og kulturmiljø over bakken og kulturminner under bakken
- Konsekvenser for byrom, herunder byliv og byrom

- Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet, herunder kollektivtrafikk, gående, syklende, trafikkavvikling, utrykningskjøretøy, trafikksikkerhet, og varelevering og renovasjon
- Konsekvenser for bymiljø, herunder støy og luftforurensning
- Konsekvenser for næringslivet, herunder tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon.
- Konsekvenser for befolkningen, herunder nullvekstmålet, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, folkehelse og samfunnssikkerhet.
- Naturrisiko, herunder klimaendringer og grunnforhold
- Konsekvenser for teknisk infrastruktur
- Konsekvenser i anleggsperioden, herunder trafikkavvikling og tilgjengelighet, støy- og støv, skader på kulturminner og kulturmiljø, massetransport, utbyggingstrinn og ulykker ved anleggsgjennomføring.

Alternativer som vil bli vurdert

Planprogrammet viser i punkt 3.4 til at vedtak fra Formannskapet sak 74/18, og likelydende i Fylkesutvalget 91/18, skal legges til grunn for det videre arbeidet på strekningen mellom Bassengbakken og Saxenborg allé. Vedtaket innebærer at systemløsningen i prøveprosjektet skal ligge til grunn for videre arbeid med utforming.

På strekningen mellom Bakke bru og Bassengbakken foreligger det to alternative løsningsforslag basert på vedtak gjort i Formannskapets sak 149/13 og tidligere vedtak: Det ene utredningsalternativet er at det skal etableres firefelts gate med midtstilte kollektivfelt, og at dette skal legges til grunn for videre planlegging.

Det andre utredningsalternativet er basert på Fylkesutvalgets vedtak i sak 171/13 som anbefaler firefelts gate med sidestilte kollektivfelt.

Prosjektets mål ligger til grunn i det videre arbeidet. Dersom det oppdages andre alternative gateutforminger som gir bedre måloppnåelse bes disse også undersøkes videre.

Planprosessen

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen og sentrum, med gateprosjektene, revisjon av gatebruksplanen fra 2007, områdeplan for nordøstre kvadrant, oppfølging av kommunedelplan for Nyhavna med ulike programmer, og områdeplan for Kjøpmannsgata. Medvirkningsarenaer som er etablert i forbindelse med disse arbeidene vil også benyttes av gateprosjektene. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et åpent informasjonsmøte på kveldstid..

Utarbeiding av planforslag: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. Digital 3D-modell vil bli brukt som samhandlingsverktøy. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orientert om status i arbeidet i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern samhandling i Gateprosjektene: Dette vil foregå kontinuerlig gjennom felles ressursbruk og samhandling på tvers av etater og delprosjekter. På prosjektledernivå, på saksbehandlernivå og i interne faglige ressursgrupper.

Koordinering med tilgrensende prosjekter og system: Det legges opp til nært samarbeid og jevnlige felles møter for prinsippavklaring og samordning med blant andre gatebruksplan, sentrumsplanarbeid, sykkelstrategi og gåstrategi.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Det er svært mange aktører og med svært ulike interesser. Medvirkningsarbeidet brytes ned til tematiske problemstillinger der aktører inviteres til eget samarbeid om konkrete løsninger, se punkt over om utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, https://miljopakken.no/prosjekter/Innherredsveien. Her legges det jevnlig ut informasjon og materiale.

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkeltpersoner, næringslivsaktører eller grupper/organisasjoner kan underveis ta kontakt med kommunikasjonsansvarlig for prosjektet for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinformasjon står på prosjektets nettside. Planarbeidet og åpne møter vil bli annonsert på nettsiden og i Adresseavisen.

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 5.11.2018 med høringsfrist 15.12.2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn 14 innspill.

Tema for tilbakemeldingene har blant annet vært ønske om et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelstier, trafikksikkerhet, støy, vibrasjoner, og bekymring for Midtbyens tilgjengelighet med bil.

Det er lagt til utredningstema og premisser i planprogrammet som følge av innspill under høringsperioden.

Sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg til planprogrammet.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen mener at planprogrammet med forslag til mål, premisser, planprosess, medvirkning og utredningstema danner et godt nok grunnlag for det videre arbeidet med gateprosjektet i Innherredsveien.

Målkonflikter og problemstillinger

Målene for prosjektet er ambisiøse og gode, men vanskelige å få til i et trangt gatetverrsnitt. Målkonfliktene burde vært tydeliggjort mer i planprogrammet. Gjennom prioriteringspyramiden kommer det tydelig fram hvem av trafikantgruppene som skal prioriteres, men andre faktorer som kulturminner, byliv og bomiljø er ikke like tydelig vurdert. Det vil bli viktig å diskutere målkonflikter og prioritering av trafikantgrupper og eksisterende verneverdier tidlig i prosjektarbeidet.

Reguleringsplan Strandveiparken med tilliggende bebyggelse utgjør en mulig konflikt som ikke kom fram i høringsforslaget. Konsekvensene av en eventuell endring av kjøremønsteret i gjeldende plan må utredes og behandles politisk, enten som en dispensasjonssøknad eller som en planendring.

Utredningsalternativ

Planprogrammet har ikke noen konkrete alternativ utover utformingsvedtakene fra Formannskapet og Fylkesutvalget. Rådmannen er positiv til at det i det videre arbeidet kan

vurderes andre alternativ som vil kunne gi bedre måloppnåelse for prosjektet. Det er likevel uheldig at det ikke er konkretisert noen alternativ tidligere i prosessen, ettersom dette hadde gitt grunnlag for en bedre medvirkning og mer konkrete innspill.

Medvirkning
Det er i planprogrammet lagt opp til en rask fremdrift som kan gå utover medvirkningsprosessen. Det er lagt opp til bred medvirkning og samarbeid på tvers av flere infrastrukturprosjekt. Rådmannen mener dette er positivt, men at det er lagt opp for kort tid til gjennomføring. Det må i det videre arbeidet være enkelt for offentlige og private aktører, organisasjoner og enkeltinnbyggere å finne informasjon og å gi synspunkter.

Konklusjon
Rådmannen presiserer viktigheten av tett dialog, og koordinering med Gatebruksplan for Midtbyen og de andre gateprosjektene.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
1. Merknadsbehandling

Vedlegg 2: Eiendomsliste

R 229. St.f. 01.09.86

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

R 229

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

R229
0288

3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.

3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.2. Ved vindusutskifting må det påsees at det ved lavtsittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.

4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerder med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.

4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.

4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

R224
0288

7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.

8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.

8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.

9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

R229
0288

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

Fellesbestemmelser.

10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.

10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.

11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

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

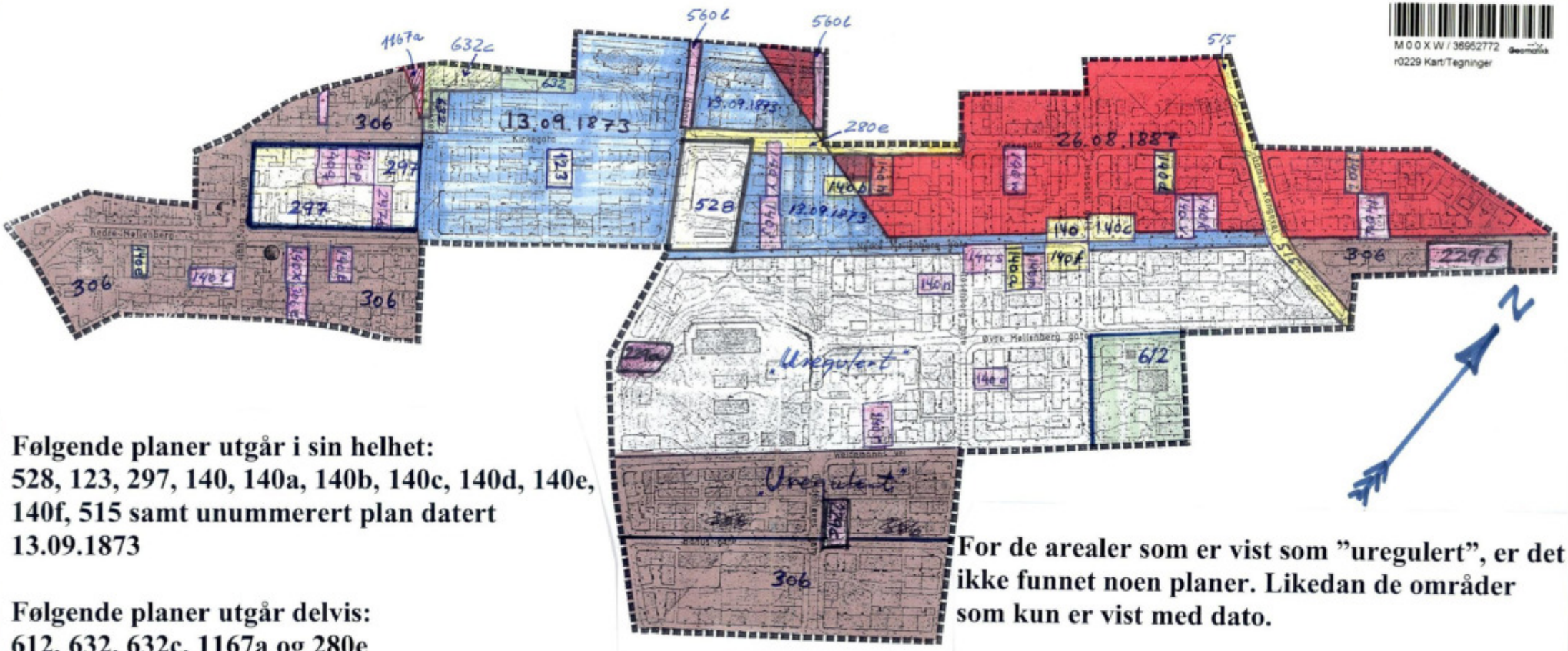
031B203

Plan 229, stadfestet 01.09.1986

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

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

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



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

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

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

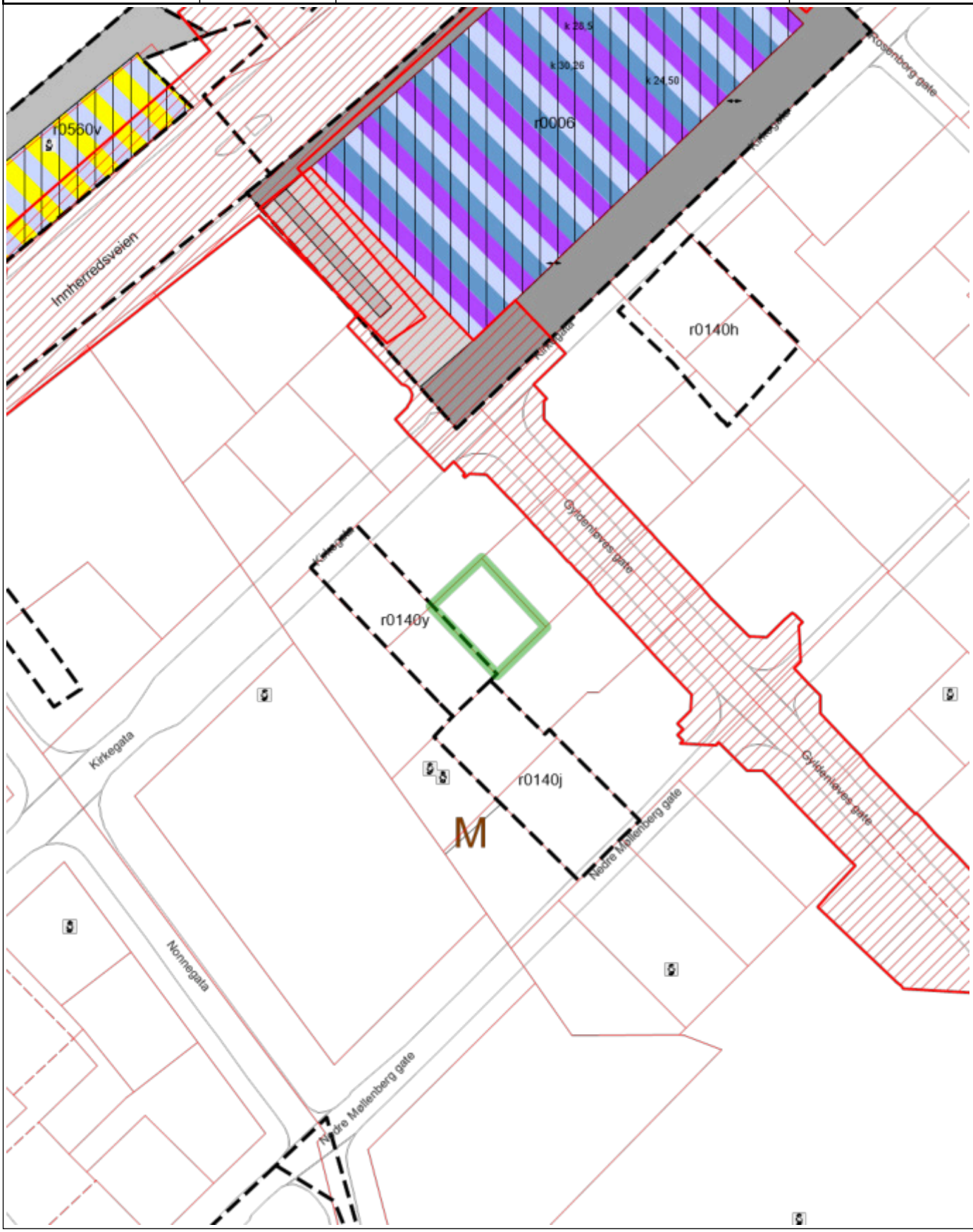
Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 690	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gyldenløves gate 2B 7014 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt

Plan mindre endring


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Bevaring av bygninger


Kjøreveg


Gate m/fortau


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Bolig/Forretning


Forretning/Kontor/Industri

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

ROJO arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	04/21858/ oppgis ved alle henv.		25.06.2007

GYLDENLØVES GATE 2, BAKGÅRD, FERDIGATTEST FOR REHABILITERING, NYE BAD OG INNREDNING AV LEILIGHET PÅ TØRKELOFT

Byggested: **Gyldenløves gate 2** Gnr.: **410** Bnr.: **95**
Ansvarlig søker: **ROJO arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Fosen Byggteam ANS**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.06.07.

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

Ved anmodning om ferdigattest følger "som bygget"-tegninger der endret plassering av baderom er dokumentert.

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

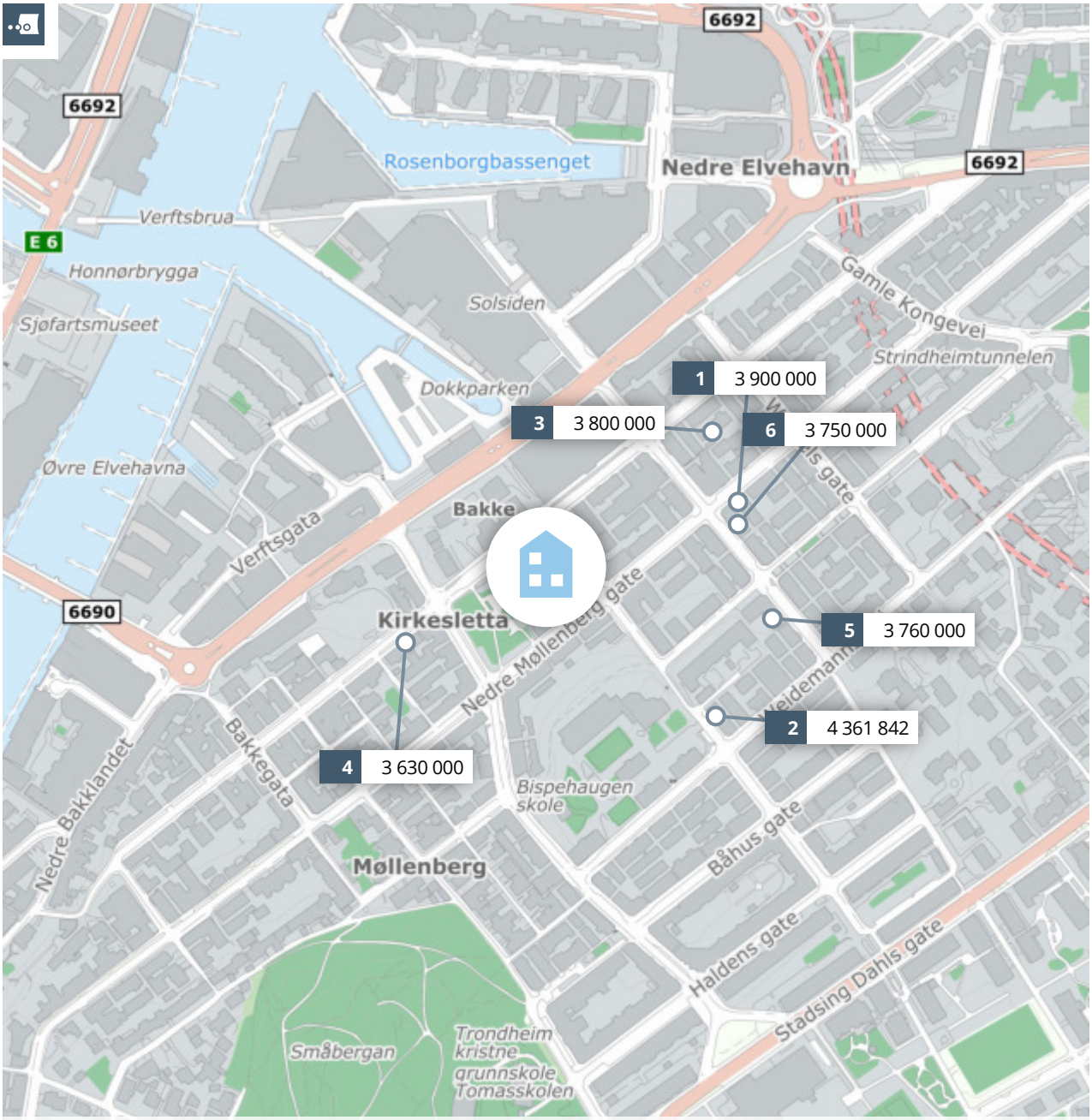
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2296/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi:
Fosen Byggteam ANS, Nygata 10B, 7014 TRONDHEIM



Meglers verdivurdering

GYLDENLØVES GATE 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 18.03.2025

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: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gyldenløves gate 2 B, 7014 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1898

GNR 410 BNR 690 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 16

Verdivurdert til

3 590 000

0	3 590 000	69 038
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

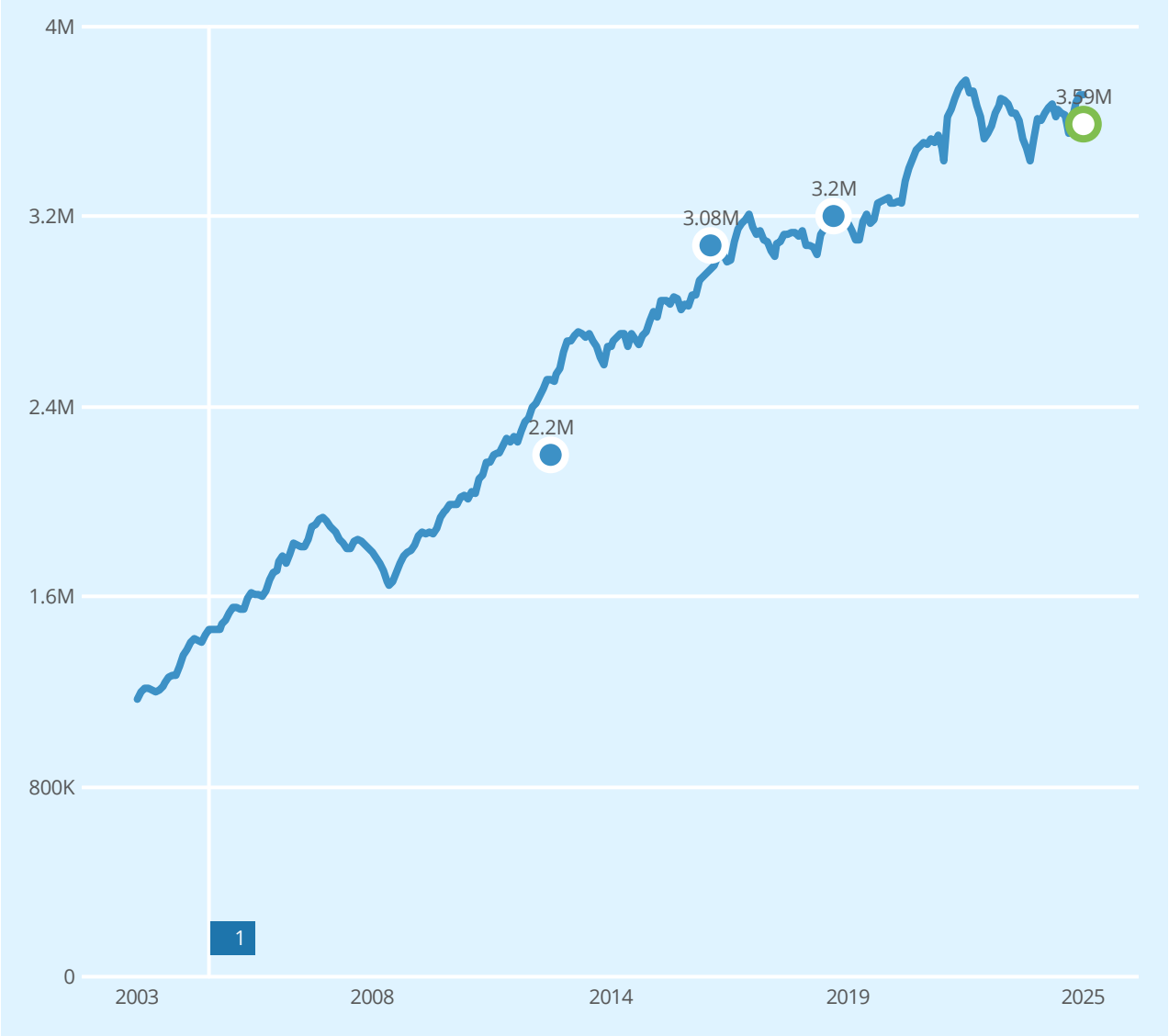
Fellesutgifter	5 147
Formue	19 628
Soverom	2
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosenborg gate 13 B 60 m² 1894 1. etg 3 sov				02.08.2024	4 000 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**65 000**
2	Gyldenløves gate 21 A 73 m² 1899 3. etg 3 sov				25.02.2025	4 490 000	**4 250 000**	111 842	4 361 842	**59 751**
3	Kirkegata 47 E 60 m² 1898 2. etg 2 sov				23.08.2024	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**63 333**
4	Kirkegata 23 59 m² 1892 2. etg 2 sov				17.01.2025	3 490 000	**3 630 000**	0	3 630 000	**61 525**
5	Rosenborg gate 24 69 m² 1911 1. etg 2 sov				07.02.2025	3 890 000	**3 760 000**	0	3 760 000	**54 493**
6	Rosenborg gate 15 A 69 m² 1895 3. etg 3 sov				22.01.2025	3 790 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**54 348**

Lekker 3-roms loftsleilighet med skjermet og rolig beliggenhet på Møllenberg. Samtidig sentralt med kun et par minutters gange til Solsiden. Leiligheten er totalrenovert i 2005 og holder en moderne standard.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.05.2019	09.05.2019	04.07.2019	2 990 000	3 200 000	0	3 200 000	2
15.06.2016	22.06.2016	07.07.2016	2 670 000	3 080 000	0	3 080 000	
30.08.2012	05.09.2012	29.10.2012	2 090 000	2 200 000	0	2 200 000	
19.03.2009	19.03.2009	19.03.2009	-	550 000	-	550 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 16 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

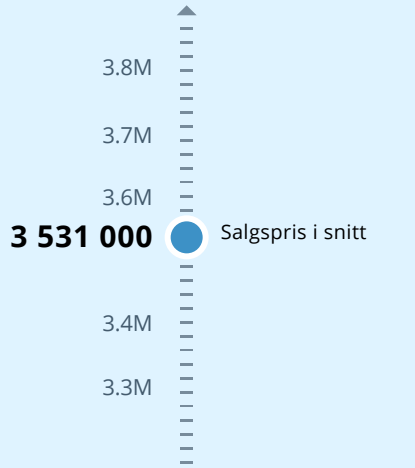


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 16 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

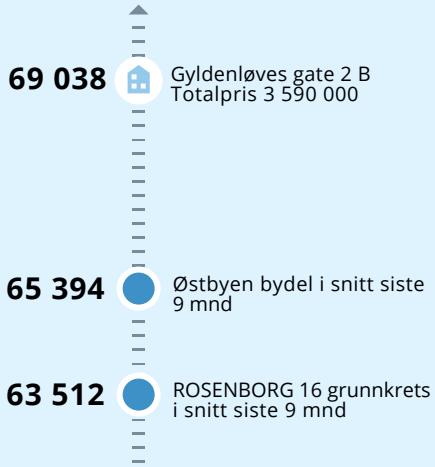


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



18.03.2025 Ref **vbo3q**

OPPDRAGSGIVER
Erik Wegner Hodt
erikhodt@gmail.com
936 09 800

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 20.01.2025

GYLDENLØVES GATE 2 B, 7014 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 987380152 ANDEL 6 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 16

Meglers verdivurdering

3 590 000

Ekskl. fellesgjeld

0 Fellesgjeld

3 590 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	-	-	-	-	-

Tomt - ifølge offentlige registre 228 m²

Byggeår	1898
Soverom	2
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	5147

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Rosenborg Gate 13B, 7043 Trondheim	02.08.2024	3 900 000	0	3 900 000	1894	60 m²
2	Kirkegata 47E, 7043 Trondheim	23.08.2024	3 800 000	0	3 800 000	1898	60 m²
3	Kirkegata 23, 7014 Trondheim	17.01.2025	3 630 000	0	3 630 000	1892	59 m²

Lekker 3-roms loftsleilighet med skjermet og rolig beliggenhet på Møllenberg. Samtidig sentralt med kun et par minutters gange til Solsiden. Leiligheten er totalrenovert i 2005 og holder en moderne standard.

Jonas Paulsen
Trondheim Eiendomsmegling as
jonas.paulsen@privatmegleren.no
915 11 559

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.

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.



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:
Gyldenløves gate 2B
Andelsnr. 6 Orgnr. 987380152 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0019

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 91 51 15 59

E-post: jonas.paulsen@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