PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

GYLDENLØVES GATE 10
A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Gyldenløves gate 10 A
7014 TRONDHEIM
5001/410/3/98/0/0

Rapportdato

22.04.2026

TG 0	1
TG 1	3
TG 2	6
TG 3	1
TG IU	0

Befaring utført den av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Gyldenløves gate 10 A , 7014, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/3/98/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1983 (bygningen er fra 1899)

Tomt: 1 021.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Ester Hals, Ragnhild Amsrud, Tomas Amsrud

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Bygning kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt mur. Liggende kledning av trepanel. Taket har valmtaksform og er tekket med skifer Vinduer er med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Leilighet 2- etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
76 m^2	5 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, kjøkken, stue, gang, bad, bod og 3 soverom	Bod i kjeller		

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
81 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Arealet er en tildelt del av felles areal. Kjellerbod i bagård har takhøyde på ca. 1,8 meter. Dette er under det arealet som regnes som målbart areal. (ALH)

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Leilighet 2- etasje	
BRA 76 m^2	**ALH** 5 m^2
GUA 81	**Beskrivelse av ALH** Bod i kjeller i Bakgård

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra 1983 med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Selger opplyser at lås på en av ytterdørene er slitt.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales fortsatt bruk av dusj kabinett.

Piper / ildsteder: Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av pipemur i boligen samt fra loft. Det ble ved befaring ikke registrert synlige sprekker eller skader i pipemuren. Det legges til grunn at pipene er fra opprinnelig byggeår. Pipene vurderes dermed å ha overskredet normal forventet teknisk levetid. Selv om én pipe fremstår som funksjonell på befaringstidspunktet, må det påregnes behov for rehabilitering. Tidspunkt for når dette vil inntreffe kan ikke fastsettes. Det anbefales kontrollert om det er gitt avvik ved kontroll av feier/brannvesenet.

Etasjeskiller: Dette er en bygning fra 1899, med etasjeskillere av tre. Her må det påregnes større skjevheter enn hva som aksepteres i nyere boliger. Det er foretatt måling med krysslaser i de rom hvor dette var gjennomførbart. Det registreres lokalt avvik 10 til 35 mm. Ved en fremtidig rehabilitering av boligen kan det vurderes om det er hensiktsmessig å avrette gulvene. Tg2 på grunn av skeivhet og stedvis knirk i gulvet.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Tg2 på grunn av alder.

Innvendige overflater: Innvendige overflater har varierende utførelse og alder. Det er lagt ny laminatparkett i entre, kjøkken, det minste soverommet og stue. På øvrige gulv samt vegg og himlinger bør enkelte oppgraderinger på regnes.

1 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Badet er funksjonelt i dagens stand. På grunn av alder og manglende fall mot sluk anbefales det imidlertid forsiktig bruk. Baderommet er ut fra opplysninger fra tidligere eier fra 2004. Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales. Tg3 på grunn av mot fall til sluket.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentert oppgraderinger. Bygningen er rehabilitert i 1983 i følge dokumenter fra Trondheim kommune byggesaks avdelingen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selger har bemerket enkelte avvik og svakheter i boligen. Dette ble kontrollert på befaringen.

Når ble egenerklæringen signert?
14.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Oppdatert kommunepakke er. Det er anmerket ulovlighets med referanse 08/40046. Ulovlighets oppfølgingen er frafalt. pr. 23.06.2009

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. I de fleste tilfeller foreligger ikke ferdigattest på så gamle boliger.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Boligen har to ytterdører, begge dører er tre dører med B-30 Brann motstand

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er fra 1983, det tas utgangspunkt i at ytterdører også er fra samme periode. Selger opplyser at vinduene skal stelles vår/sommer 2026.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra 1983 med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Selger opplyser at lås på en av ytterdørene er slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

4 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er panel i himling flislagte vegger og flislagt gulv

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
I tidligere salgsoppgave er det oppgitt at baderommet er oppgradert i 2004

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt visuell kontroll av overflatene, det ble ikke registrert synlige skader

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført kontroll med kryss laser for å måle våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt flatt fall, det er svakt motfall til sluket.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Badet er funksjonelt i dagens stand. På grunn av alder og manglende fall mot sluk anbefales det imidlertid forsiktig bruk. Baderommet er ut fra opplysninger fra tidligere eier fra 2004. Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales. Tg3 på grunn av mot fall til sluket.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert sluk i dusjsonen, dusjkabinett er flyttet slik at sluket er tilgjengelig for kontroll.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales fortsatt bruk av dusj kabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg, og tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Nytt dusjkabinett i 2024.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Bilde

Kommentar:



Fuktsøk fra tilstøtende rom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Ja

Kommentar:
Det mangler brannsikker plate foran vedovn, dette anbefales montert.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er gjennomført visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av pipemur i boligen samt fra loft. Det ble ved befaring ikke registrert synlige sprekker eller skader i pipemuren. Det legges til grunn at pipene er fra opprinnelig byggeår. Pipene vurderes dermed å ha overskredet normal forventet teknisk levetid. Selv om én pipe fremstår som funksjonell på befaringstidspunktet, må det påregnes behov for rehabilitering. Tidspunkt for når dette vil inntreffe kan ikke fastsettes. Det anbefales kontrollert om det er gitt avvik ved kontroll av feier/brannvesenet.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

6 Etasjeskiller TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt måling på gulv ved bruk av kryss laser, det er stedvis relativt store skeivheter. Det registreres avvik på ca 35 mm. Innenfor 6 meter.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Dette er en bygning fra 1899, med etasjeskillere av tre. Her må det påregnes større skjevheter enn hva som aksepteres i nyere boliger. Det er foretatt måling med krysslaser i de rom hvor dette var gjennomførbart. Det registreres lokalt avvik 10 til 35 mm. Ved en fremtidig rehabilitering av boligen kan det vurderes om det er hensiktsmessig å avrette gulvene. Tg2 på grunn av skeivhet og stedvis knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

7 Bod med varmtvanns bereder TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Varmtvannsbereder er plassert i bod i leiligheten, rommet har malt plater i himling og på vegger Gulvbelegg eller vinylbelegg rommet har sluk, vinylbelegg er festet inn under klemring i sluket.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt søk med fukt måler foran kjøkkeninnredning og i benkeskap, det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Platetopp, Kombiskap, Mikrobølgeovn, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet er fra 2024 og framstår i god stand..

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Vanntrykk ble prøvet ved at det ble tappet på to steder samtidig, dere justeres marginale trykkforskjeller.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp ved bruk av Elektrisk via panelovner/ varmekabler og ved ovn.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at varmtvannsbereder er fra 2021 (årstall er ikke påstemplet på produktet).

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Tg2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet lokalisert i felles gang

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger har forelagt samsvarserklæring på anlegget.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Leietager er tilstede ved befaringen, de opplyser at sikringer normalt ikke løser ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Kommentar:
Det er ikke kjent at det har vært brann/brann tilløp eller varmgang i anlegget

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt. Stikkontakt er kontrollert for svimerke, avvik er ikke registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

11 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Det finnes håndholdt brannslukkings apparat i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Boligen er tilknyttet sentralt brannvarslingssystem.

---

12 Innvendige overflater TG 2

Overflater gulv
Innvendig gulv overflater er en blanding av laminat parkett, teppegulv og Tregulv

---

Overflater vegg / himling
Overflate på innvendig himling og vegger er malt av plater

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvendige overflater har varierende utførelse og alder. Det er lagt ny laminatparkett i entre, kjøkken, det minste soverommet og stue. På øvrige gulv samt vegg og himlinger bør enkelte oppgraderinger på regnes.

GYLDENLØVES GATE 10 A - 5001/410/3/98/0/0

Aktiva EiendomsTakst

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Gyldenløves gt 10a

2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260135

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ester Hansgård Hals	Tomas Hals Amsrud

Selger 3 navn
Ragnhild Hals Amsrud

Gateadresse
Gyldenløves gate 10 A

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114260135

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Koblet opp vann og avløp på nytt kjøkken i 2026.
Arbeid utført av	Haralds VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulvet i leiligheten er skjevt, knirk kan oppstå. På badet er gulvet skeivt og det er ikke fall mot sluk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av kjøkken 2026
Arbeid utført av	O. Løkken

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

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	Nei

Document reference: 114260135

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det gjennomføres arbeid i gaten

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

Beskrivelse: Vinduene i hele sameiet er kontrollert og det er en pågående prosess med å fikse de som trenger dette

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: Vann renner sakte ned i vasken på badet. Tidvis kranglete lås på en inngangsdør.

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: 114260135

Tilleggskommentar

Det er satt opp lettvegg på stua for å etablere ekstra soverom før min eiertid. Tiltaket er ikke søkt om eller godkjent.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260135

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ester Hals	e6f834de2ab89da844151 3129b1983055ffd34ab	23.04.2026 21:17:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomas Amsrud	459da609bfb197576e1e2 ea63032d04025dda4d3	24.04.2026 02:23:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Hals Amsrud	874b1f8cbbbe45ae25460 6c736b1cfc352779015	23.04.2026 21:38:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260135

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

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF 99 000

45

SvK

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Gyldenløves gt. 10		den 26.10.1982	Sak nr. B 1939/82

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad mottatt 06.09.1982 fra A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning på rehabilitering av hovedgård og bakgård.

Eiendommen ligger på hjørnet mot Weidemanns vei, og har inntil nylig hatt kolonialbutikk i 1. etasje.
Hovedgård er i 3 etasjer, mens bakgård er i 2 - med hybelbeboelse på loft.

Butikken med lageret skal innredes til postkontor, med nødvendige sosiale rom inn i tilstøtende leilighet. Denne blir imidlertid opprettholdt som egen 2-roms boenhet, med entré og bad/w.c.
De øvrige leiligheter blir rehabilitert og det legges inn bad med w.c. i alle.
I loftsetasje bakgård blir det en større familieleilighet, med takterrasse på gavl mot nabo.
Takterrassen kommer i takflaten og vil bli lite synlig.
Dette betyr at det etter rehabilitering blir en familieleilighet i tillegg, d.v.s samlet 10 leiligheter og et posthus.
Boder blir bibeholdt i kjeller og på loft hovedgård.

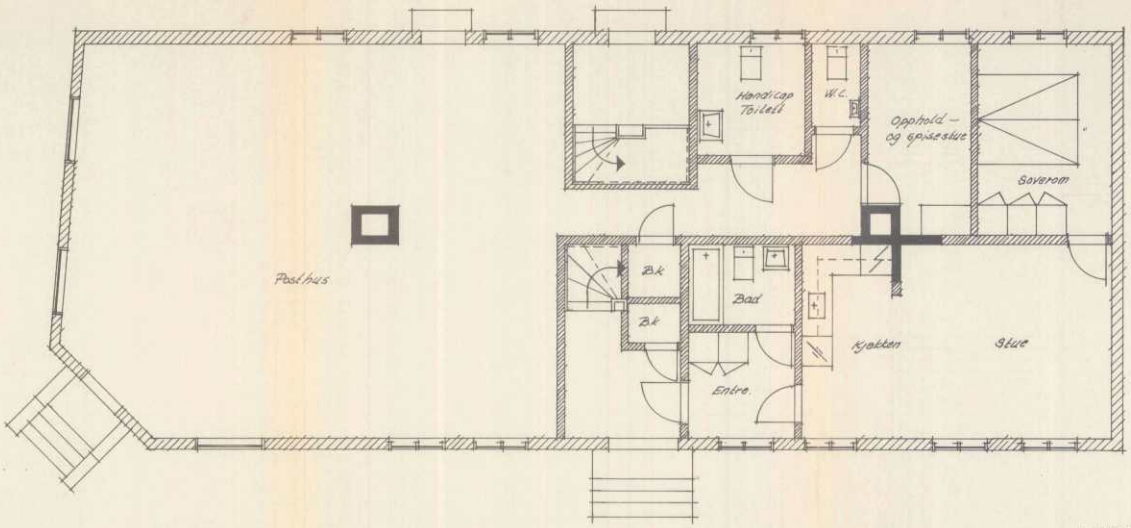
Posthuset har ikke vist rullestolsadkomst, mens det er innarbeidet et w.c. for generelt rullestolsbruk.

Gården er utvendig karakteristisk med Møllenbergpanel og dreide vindusomramninger mot hovedgate. Skifertekking på tak.
Dette vil bli opprettholdt og vinduer skal skiftes til lik de opprinnelige. Panelet skal rengjøres, med utskifting av dårlige bord før 2 gangs maling.
Innvendig blir himlinger nedfôret og isolert.
Golv vil bli avrettet, og nye samt eksisterende innvendige veggflater kles med gips. På yttervegger legges plastfolie under gipsen.
Entrédører skiftes til B 30.
Utvendige trapper bør opprettholdes som murte/støpte.

Nabovarsel må sendes naboer som blir berørt av takterrasse.

Vedtak:

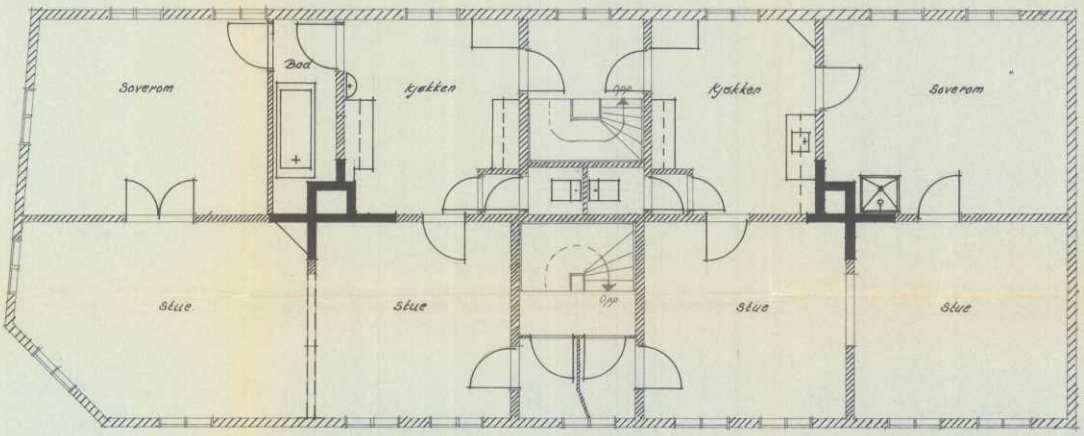
Søknaden godkjennes.
Før byggetillatelse gies, skal frist for nabovarsel/merknad være utløpet og eventuelle protester vurdert.
Det må innsendes tegninger som viser tilfredsstillende adkomstrampe for rullestol til postkontor.
Vinduer skal være lik nåværende i form, betjening og funksjon.
Statiske beregninger som redegjør for bæring i postkontor innsendes bygningskontrollen i 2 eksemplarer for godkjenning.
Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett hos bygningskontrollen før arbeidet tar til.



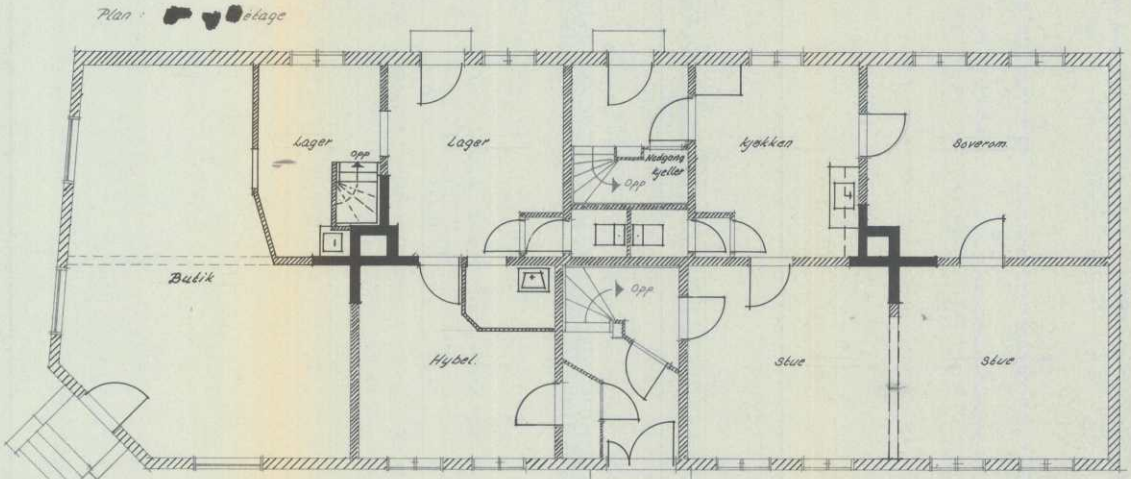
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1
6 SEPT. 1982
LNR.
ARK. NR.

26.08.82-01939
BYGNINGSRÅD

Gyldenløves gt nr 1a	
Disposisjonsforslag:	Mål 1:50
1 etasje Hovedgård	Gb nr 1a1
M/S Cementstøpeverk	Dato 10.82



Plan [redacted] etage

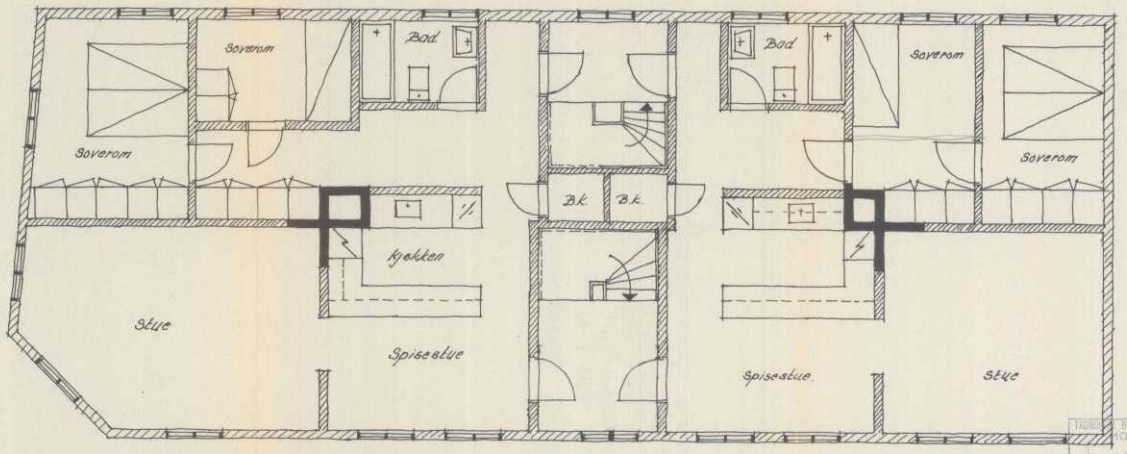


Plan 1 etage

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 SEPT. 1982
J.NR.
ARK. NR.

26.08.82-01939
BYGNINGSRÅD

Øyldenløves gate nr 1a	
Eksisterende planer	Målt 1:50
1 — og 2. etage Nordgaard	Tg.nr 0.L.
A/s Cementsteberiet	Dato 25.05.82

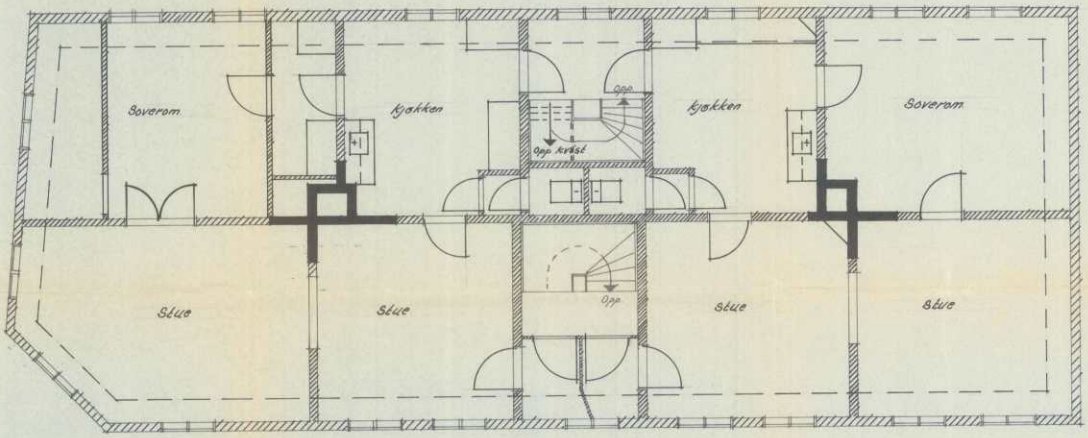


2

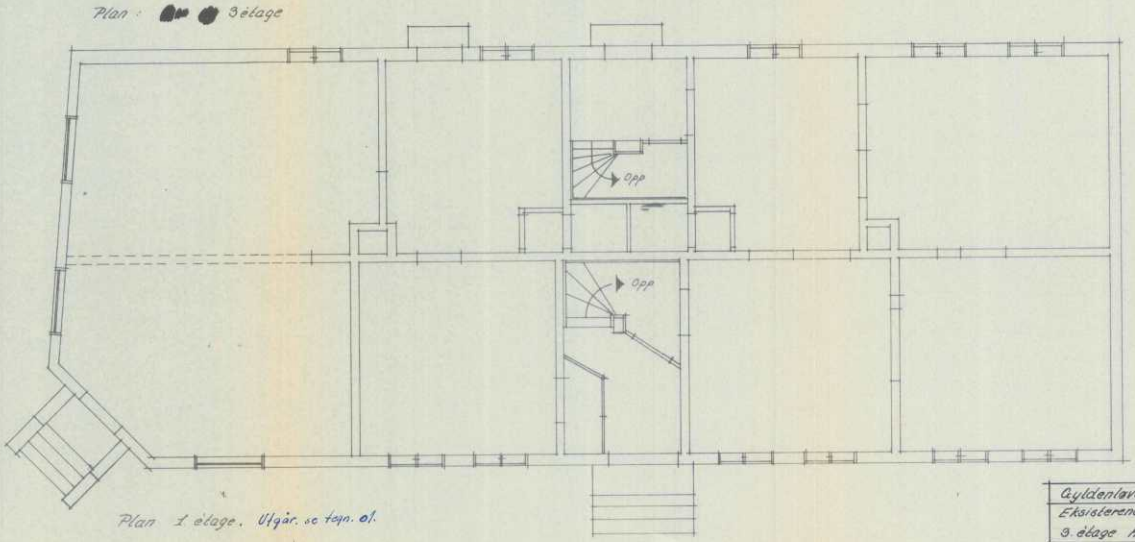
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 6 SEPT. 1982 LNR. ARK. NR.

Planforslag: 2 — og 3. etage Havedgård Mål 1:50

Gyldenløvesgt. nr. 10	
Disposisjonsforslag:	Mål 1:50
2 — og 3. etage Havedgård	Tg. nr. 102.
v/s Cementstøberiet	Dato 07.06.82



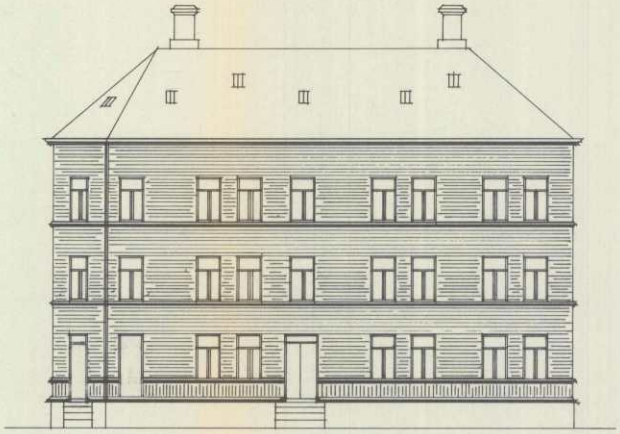
Plan : 3 etage



Plan 1 etage. Utgår. se tegn. 01.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 SEPT. 1982
J.NR.
ARK. NR.

Gyldenløves gate nr 10.	
Eksisterende plan:	Mål 1:50
3. etage horeafgård	Tg nr. 02
P/a Cementstøberiet.	Dato 25.06.82

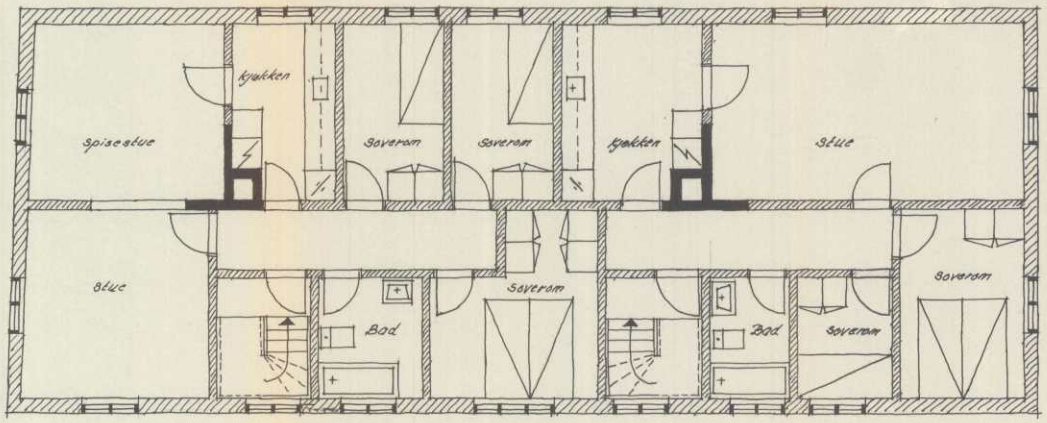


Hovedbygg: Facade mot Weidemannsvei.

TRONDHEIM KOMMUNE BYGNINGSINSPEKTØR MOTTATT 6. SEPT. 1982 SAKS NR. ARKIV NR.

25.10.82 • 01939 TRONDHEIM

Gyldenløves gate nr. 1a	
Hovedbygg:	Mål 1:100
Facade	Tg.nr 108.
A/S Cementstøberiet	Dato 18.06.82.



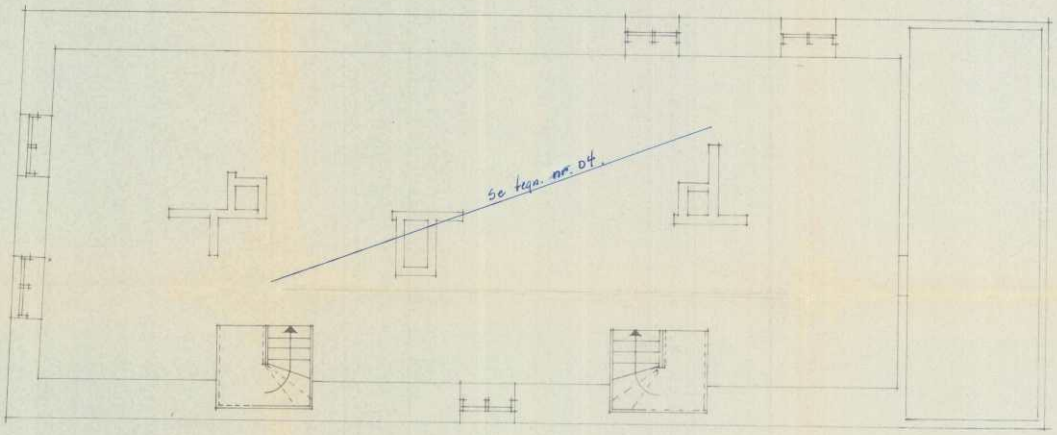
Planforslag: 1.— og 2. etasje Bokgård Mål 1:50

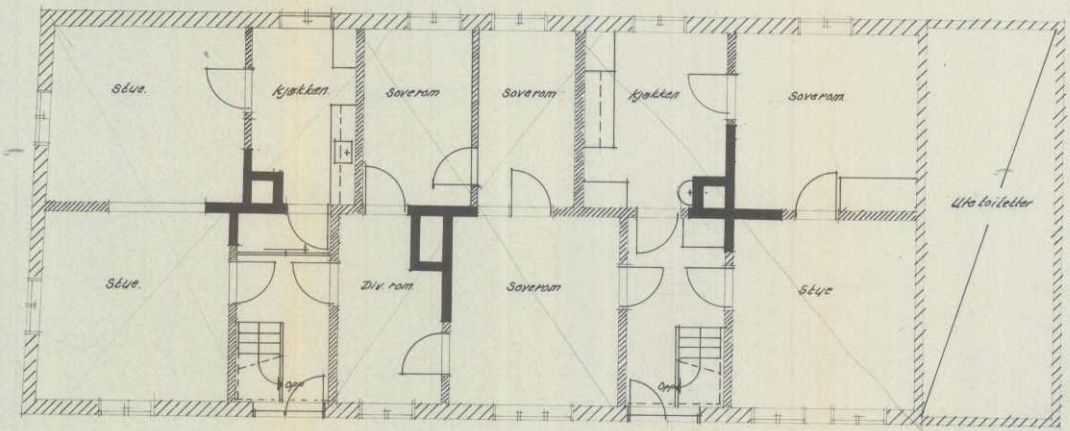
2 leilighetar

25.10.82 • 01839
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
1
6 SEPT 1982
JNR.
ARK. NR.

Ogliderlaven gt nr 30	
Disposisjonsforslag:	Mål 1:50
1.— og 2. etasje Bokgård	Tg. nr 204
A/s Cementstøperiet	Dato 01.06.82.

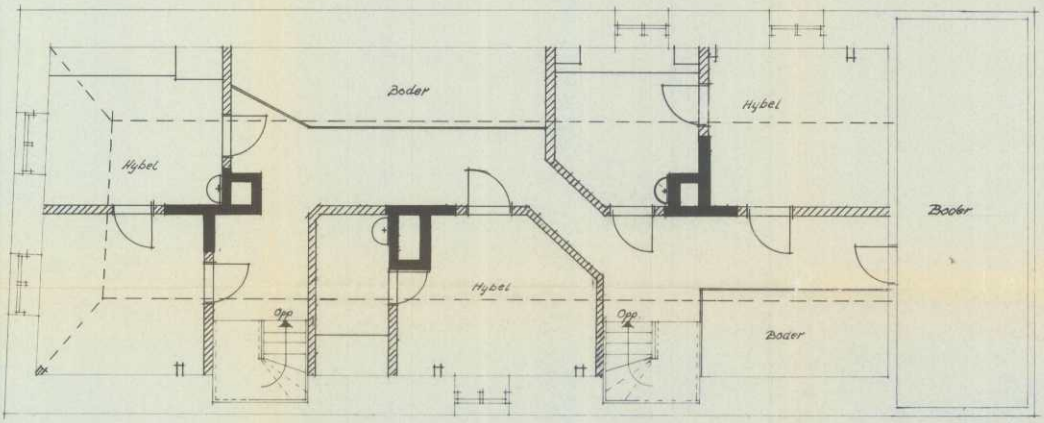




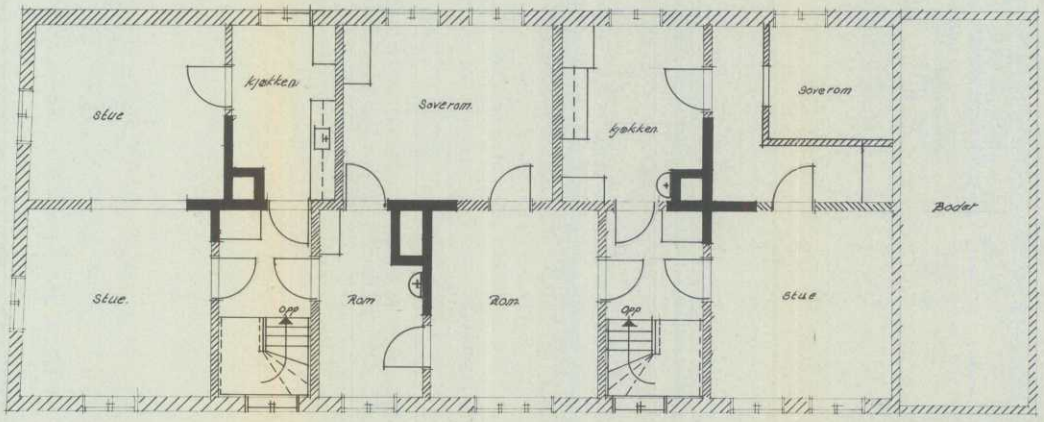
Plan: 1 etage Bakgård.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6. SEPT. 1982
26.10.82 • 01939
BYGNINGSRÅD

Gyldenløves gate nr 1a	
Eksisterende plan.	Mål 1:50
1. etage Bakgård	Tg. nr. 03
Alt. Sameiebetegnelse	



Plan: Kvist i bakgård.

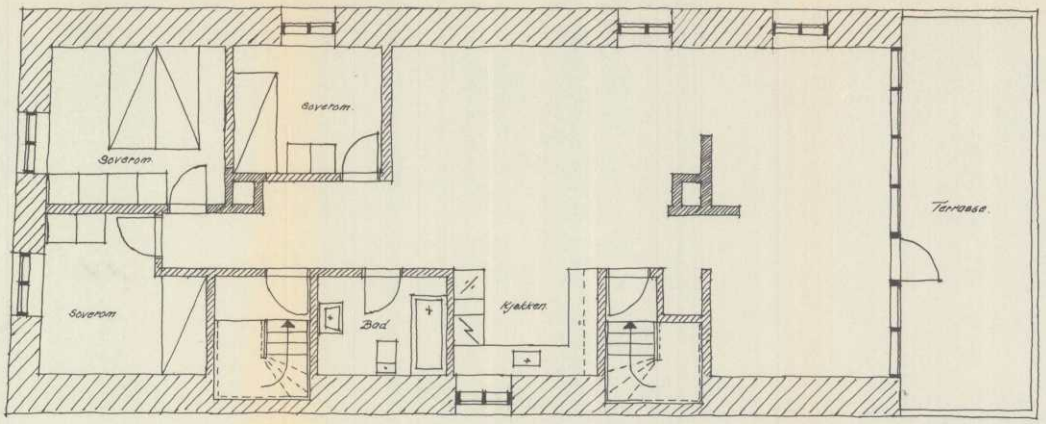


Plan: 2 etage Bakgård.

MOTTATT
26.11.82 • 01939
BYGNINGRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSINSPEKTØRS KONTOR
MOTTATT
16 SEPT. 1982
LNR.
ARK. NR.

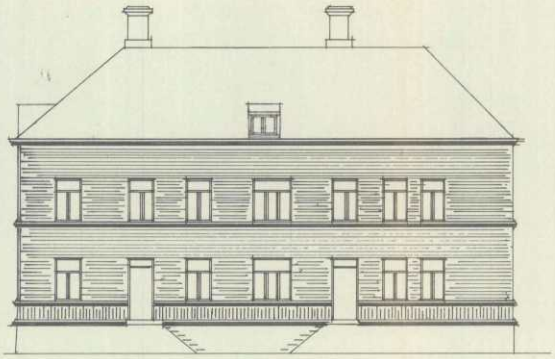
Gyldenløves gate nr 10	
Eksisterende planer	Mål 1:50
Kvist og 2 etage Bakgård	Bl. nr 04
A/S Cementstøberiet	Dato: 19.05.82



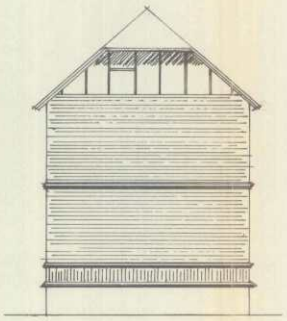
Plan: Kvist i bakgård Mål 1:50. Forslag.

TRONDHEIM BYGNINGSDISTRIKT
MOTTATT
6 SEPT. 1982
LNR.
ARK. NR.

Gyldenløves gt nr 16	
Dispensasjonsforslag.	Mål 1:50
Kvist i bakgård	Tg nr 203
f/s Comet sameie	Dato 01.06.82



Bakgård. Facade mot gårdsplass



Bakgård. Gavl mot nabo

TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
6 SEPT. 1982
Arkiv nr.

Gyldenløves gate nr. 1a	
Bakgård.	Mål 1:100
Facader	Tg. nr. 205
A/s Cementgjuteriet	Dato 16.06.82

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

44

vK

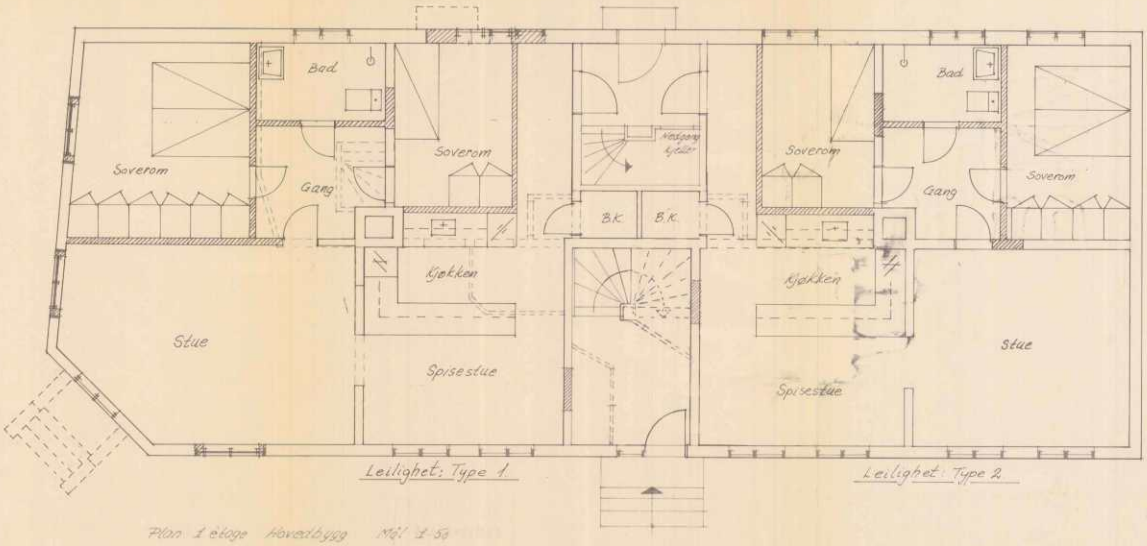
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Gyldenløves gt. 10		den 9.8.83	Sak nr. B 1404/83

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad mottatt 10.5.83 fra Cementstøberiet om endring av tidligere godkjent byggesak - B 1939/82.
Det var opprinnelig forutsatt postkontor i tidligere butikk i 1. etasje - men dette bortfaller.
Det ønskes nå å nytte 1. etasje til leiligheter tilsvarende 2. og 3. etasje.
Trapp på hjørnet vil bli fjernet, og fasade 1. etasje vil bli utført med vinduer og detaljeringer som i de øvrige etasjer.

Vedtak

Endring av 1. etasje fra butikk/postkontor til bolig godkjennes.
Forøvrig henvises til vedtak B 1939/82 og de spesifikasjoner vedrørende utførelse som lå til grunn for dette vedtaket.



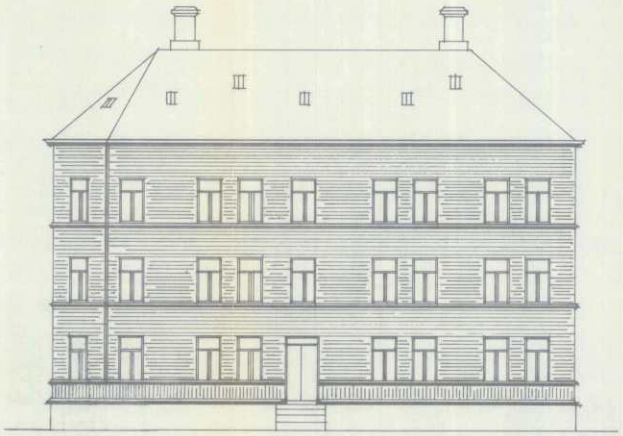
Plan 1 etasje Hovedbygg Mål 1:50

Eksisterende vegger
Revet vegge
Nye vegge

TRONDHJEM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 MAI 1983
JNR.
ARK. NR.

A/S Trondhjems Cementstøberi
og Entreprenørforretning

A: Rev. planer m.h.p. på leil. type 1 og 2. 22/3 83	
Ogluvelaves gate nr 1a	
Plan 1 etasje	Mål 1:50
Hovedgård	Tg. nr 101/4
A/S Cementstøberiet	Dato 16.11.82



Hovedbygg: Facade mot Wedemannsvei.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 MAI 1983
LNR.
ARK. NR.

A/S Trondhjems Cementstøberi
og Entreprenørforretning

6. Øvr. trapp fjernet. Bæreknekter endret til type som øvrige vinduer i 1. og 2. etg.	22/-83 E
Asylantleires gate nr 1a	
Hovedbygg:	Mål 1:100
Facade	Tg.nr 109.9
A/S Cementstøberiet	Dato 18.06.82.

enova

Energiattest



Adresse **Gyldenløves gate 10A, 7014 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284625**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182173649**
Gårdsnummer **410**	Bruksnummer **98**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **170,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **180,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 131 kWh**



Gyldenløves gate 10A, 7014 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gyldenløves gate 10A, 7014 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

V E D T E K T E R

FOR

BOLIGSAMEIET GYLDENLØVES GT. 10, TRONDHEIM

1. Eierforholdet.

Eiendommen Gyldenløves gt. 10, Trondheim, er et boligsameie bestående av 11 seksjonerte bruksenheter (eierleiligheter) med tilhørende fellesarealer.

Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som framgår av oppdelingsbegjæring til byskriveren i Trondheim, og av den enkelte seksjons grunnboksblad.

2. Fysisk råderett.

Den enkelte sameiers bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.
Utvendig behandling av, og arrangement på, yttervegger, oppsetting av markiser, altankasser o.l., skal godkjennes av styret.

3. Rettslig råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Enhver overdragelse skal meldes til styret eller forretningsføreren for registrering.

Med to tredjedels flertall som nevnt i pkt. 11, 2.ledd, kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Den enkelte sameier plikter å gi panterett for kr. 15.000,- i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett er uten opptrinnsrett og har prioritet etter 90 % av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet inntil 90 % av lånetakst avholdt i henhold til Forsikringsrådets regler.

4. Fellesutgifter.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

5. Ansvar for sameiets forpliktelser.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

6. Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

7. Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig

eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

8. Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i pkt. 11, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Pkt. 8, 4. ledd gjelder tilsvarende.

10. Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det framgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
4. foreta valg etter pkt. 13 og pkt. 18, 2. ledd.

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

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

11. Sameiermøtets kompetanse.

Med de unntak som følger av disse vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,
3. vedtak som nevnt i pkt. 3, 2. ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

12. Ugildhet.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om

tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

13. Styret.

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer valgt av sameiermøtet blant sameierne. Styret skal ha en formann, som velges av sameiermøtet.

Styremedlem tjenestgjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

14. Innkalling til styremøter.

Det innkalles til styremøte av styrets formann etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

15. Styremøter.

Styremøtet ledes av styrets formann. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestformann, velger styret en møteleder.

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

16. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret skal påse at det blir utført forsvarlig vedlikehold av den del av eiendommen som ikke omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Styret sørger for at

eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter pkt. 3, 2. ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

17. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

19. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

20. Tvistemål i eierseksjonsforhold.

Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under Trondheim byrett.

21. Konstituering av sameiet.

A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning innkaller til sameiermøte innen 20.10.1984, for konstituering av sameiet og valg av interrimsstyre med funksjonstid fram til første ordinære sameiermøte i 1985.

På det konstituerende møte representerer A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning eventuelle usolgte bruksenheter med rettigheter og plikter som de øvrige sameierne.

Utkast til Husordensegler for Sameiet Gyldenløves Gate 10

Innhold:

Velkommen til sameiet Gyldenløves Gate 10
Bruk av fellesarealer, tilkomstarealer og fellesanlegg
Bruk av leilighet
Dyrehold
Avfallshåndtering - hygiene
Parkering
Ansvar og omfang
Orden og allminnelige hensyn
Bygningsmessige forhold
Kommunikasjon
Vedlegg: Styret, Branninstruks, avfallshåndtering

Velkommen til Sameiet Gyldenløves Gate 10

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

Bruk av fellesarealer, tilkomstarealer og fellesanlegg

Ganger, trapperom og andre tilkomst og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som for eksempel sykler.
Det er røykeforbud i sameiets fellesarealer, tilkomstarealer og fellesanlegg.
Rømnings og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler el. lignende.
For å øke sikkerheten, skal alle dører i sameiet holdes låst (inngangsdører og kjellerdører).

Bruk av leiligheten

For å unngå kondens eller muggskader i leiligheten skal avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ved fravær og spesielt i den kalde årstiden må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke får frostskader.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerene.

Avfallshåndtering - hygiene

Restavfall kastes i søppeldunker i gårdsrommet.
Papp/papir og plast levers i containere i krysset Gyldenløves gate og Weidemanns gate.
Glass-/metallemballasje leveres ved returpunkt for dette.
For alt annet avfall kan for eksempel kommunalt avfallsmottak på Heggstadmoen benyttes. Det skal ikke hensettes avfall og/eller gjenstander i området rundt restavfallsdunkene eller i fellesarealer tilhørende Sameiet Gyldenløves gate 10. Det koster penger å fjerne etterlatt avfall og dette vil belastes den som hensetter avfall på ureglementert vis. Foring av husdyr og fugler samt rester av mat som etterlates utendørs tiltrekker skadedyr som rotter og mus og er derfor forbudt.

Parkering

Ved spesielle behov kan gårdsrommet benyttes til midlertidig parkering av kjøretøy, dette gjelder for eksempel flytting og dekkskift og bør ikke vare lengre enn et par timer. Sykler skal settes i sykkelstativ i bakgård eller i sykkelbod i kjeller bakgård. Sykler som sperrer tilgangen til kjeller og inngangsdører vil bli fjernet.

Ansvar og omfang

Husordensreglene er til for at alle i sameiet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle sameiets beboere, eiere og andre som oppholder seg her plikter å sette seg inn i og etterfølge husordensreglene. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Eventuelle klager på andre i sameiet for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende og søkes løst i minnelighet. Klager skal sendes skriftlig til styret. Som husordensregler gjelder også oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret. Leilighetseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen leilighet og i ytre rom som tilhører denne (dører, vinduer, etc). Felles ledningsnett og anlegg som går gjennom leiligheter vedlikeholdes av sameiet. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte lekkasjer og feil på felles ledningsnett.

Orden og alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i sin leilighet såfremt det ikke er til sjenanse for andre. Alle dager mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring og annen støy fra arbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå innenfor dette tidsrommet. Det skal utleveres nabovarsel ved festlige arrangement hvor tidspunkt, leilighet og kontaktnummer står oppført. Dette gjør det enkelt å si ifra på en hyggelig måte.

Bygningsmessige forhold

Det skal ikke gjøres bygningsmessige endringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styrets gjodkjennelse for enhver utvendig montering/endring.

Kommunikasjon

Meddelelser fra styret til sameierne skjer via e-post samt oppslag i trappeoppganger.

Trondheim 19.10.2010

Sameiet Gyldenløvesgate 10 – Branninstruks og Husordensregler

Vedtatt på årsmøtet 27.04.2022

BRANNINSTRUKS:

Ved brannalarm

- Det er automatisk brannvarslingsanlegg med direkte overføring til brannvesenet.
- Dersom det er falsk alarm – varsle straks brannvesenet **tlf. 110**, ellers:
-

Ved brann

- Varsle personer i fare ved å rope "Brann! Brann!".
- Hjelp hverandre ut til felles møteplass i krysset Gyldenløvesgt./Weidemannsveien
- Varsle brannvesenet ved å utløse en manuell brannmelder eller **ring nødnummer 110.**
- Si fra til brannvesenet hvis det fremdeles er folk inne.
  Merk: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

Redde, varsle, slokke

- Huske denne rekkefølge ved brann – men ikke utsett deg selv for fare.

Forebygging:

- Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i rømningsveiene.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bodene i kjeller.

****

Husordensregler:

Nattero: Hverdager: 2200-0600, helg: 2300-0700

Låsing:

Ytterdøra fra gårdsrommet til forgården samt kjellerdøra til bakgården skal alltid være låst.

Øvrige ytterdører skal alltid være låst mellom kl. 2000 og 0700.

Gateportene skal alltid være lukket, men ikke låst.

Fellesområder:

Alle trapper (unntatt til loft og kjeller som rengjøres ved behov) skal rengjøres hver uke. Omfatter fra egen avsats og trapp ned til neste. 1 etg. har ansvar for inngangsområdet samt lofts og kjellertrapper. Forgården: partall seksjonsnummer (2, 4,..) har hovedtrapp, oddetall- (1, 3,..) har baktrapp. Øvrig rengjøring av felles områder tas på dugnad.

Ansvar for skifte av lyspærer trapper, kjeller og loft som trapperenhold.

Vedlikehold av utomhusarealer (trapper, gårdsrom og fortau) går på omgang mellom seksjonene med en uke av gangen etter tabelloppslag fra styret. Omfatter etter behov: søppelplukking, kosting, snømåking, sandstrøing, stelle blomsterbed og utsetting av bukker ved fare for takras.

Styret vil arrangere dugnad (eks. vår/høst) for å få utført vedlikeholdsoppgaver av felles interesse.

ÅRSREGNSKAP 2024
FOR

SAMEIET GYLDENLØVESGT. 10

FORETAKSNR. 992 831 499

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

SAMEIET GYLDENSLØVESGT. 10

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
FORSKUDDSBETALT ALARMSENDER		2 640	2 520
RESTANSER FELLESKOSTNADER		19 192	55 160
KRAV EGENANDEL SKADESAK			10 000
DRIFTSKONTO		286 510	270 542
SUM OMLØPSMIDLER	**2**	**308 342**	**338 222**
SUM EIENDELER		**308 342**	**338 222**
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		1 412 293	1 433 064
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**1 412 293**	**1 433 064**
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN DNB BANK ASA		-1 658 191	-1 707 295
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-1 658 191**	**-1 707 295**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-14 099	-3 414
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		-3 243	-3 243
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-10 936	-23 170
PÅLØPT RENTE		-11 166	-11 165
AVSETNING STYREHONORAR		-23 000	-23 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	**2**	**-62 444**	**-63 992**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-308 342**	**-338 222**

RESULTAT

SAMEIET GYLDENSLØVESGT. 10

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
INNTEKTER			
FELLESKOSTNADER		367 998	334 536
KABEL-TV		93 456	86 988
GEBYR MANGLENDE VEDLIKEHOLD		1 000	
SUM INNTEKTER		**462 454**	**421 524**
UTGIFTER			
ADMINISTRASJONSUTGIFTER		-23 000	-23 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-3 243	-3 243
STRØM		-16 933	-16 224
VEDLIKEHOLD	**1**	-77 923	-49 019
VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG		-2 470	-735
REGNSKAPSHONORAR		-17 513	-16 838
TV / BREDBÅND		-94 626	-88 510
MEDLEMSKONTIGENT		-2 130	-1 990
FORSIKRING		-63 440	-59 516
DIVERSE GEBYRER		-6 128	-5 177
SUM UTGIFTER		**-307 405**	**-264 251**
DRIFTSRESULTAT		**155 049**	**157 273**
FINANSPOSTER			
RENTEINNTEKTER		60	91
RENTEUTGIFTER		-134 338	-120 446
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-134 278**	**-120 356**
ÅRETS RESULTAT		**20 771**	**36 917**

SAMEIET GYLDENSLØVESGT. 10

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - VEDLIKEHOLD

MILIJØGEBYR	-1 000
EGENANDEL	-10 000
STORMKROK	-70
UTSKIFTING AV VANNBORD	-20 500
UNØDIG UTRYKNING	-12 668
BRANNALARMABONNEMENT	-8 954
KONTROLL NØDLYS OG BRANNALARM	-10 675
UTEKRAN	-11 538
ADDSECURE ALARMSENDER	-2 520
SUM	**-77 923**

NOTE 2 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**274 231**
ÅRETS RESULTAT	20 771	
AVDRAG LÅN	-49 104	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**-28 333**
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2024		**245 898**

Møtereferat

Årsmøte i Sameiet Gyldenløvesgt 10

Tid (dato, fra kl til kl):	**Tirsdag 27.05.2025 kl 19:00 - 20:30**	**Sted:**	1.etasje A-inngangen, seksjon 1 til Thea Oftebro
Innkalt av:	Elisabeth Rosenlund, styreleder i sameiet		
Møteleder:	Elisabeth Rosenlund	**Referent:**	Elisabeth Rosenlund
Deltakere	Seksjon 1- Thea Lurås Oftebro Seksjon 5 - Thorvald Ianssen Seksjon 8 - Elisabeth Rosenlund Seksjon 10 - Hauk Hareide Killi		
Meldt forfall:	Seksjon 6 – Anette Robsahm Røhmen		
Ikke møtt:	Seksjon 2 - Reidun/Kristoffer Lona Seksjon 3 - Ester/Ragnhild/Tomas Amsrud Seksjon 4 - Zhenou Trond He Seksjon 7 - Christine Aasbø Seksjon 9 - Elisabeth Edvardsen Seksjon 11 - Paul Jostein Aune/Annika Westen		

Sak	Diskusjon og Konklusjon	Ansvarlig	Tidsfrist
Sak 1: Godkjenning av innkallingen	Fire seksjoner var representert på årsmøtet. Ingen merknader til innkallingen.	Alle møtte	
Sak 2: Årsregnskap:	Revisor skrev en e-post med forslag om å godkjenne regnskapet. Hun skrev også at det ser ut til å være god styring.	Revisor Anette /	

	Det er pr.d.d.ingen ubetalte felleskostnader/husleie. Vi har 246K disponibelt pr 31.12.2024, men da har vi ca 1,7 mill i lån og går litt i underskudd. Vedlikeholdsutgiftene har i år gått litt opp siden forrige år med ca 28K i tillegg til generelle prisøkninger. Vedlikeholdet gjelder i hovedsak skifte av vannbord og montering av ny frostsikker utekran. Vi har kontroll på utgiftene, og det har vært slik de siste fire årene. Vi klarer likevel ikke å legge opp kapital uten å heve fellesutgiftene.	Elisabeth
Sak 3:		
kommunikasjonen	Dette har blitt vesentlig bedre. Eierne er flinke til å gå inn på vår felles disk og bl.a oppdatere egne og sine leietakeres kontaktinfo. Oversikt over seksjonseiere og ev lånetakere	Elisabeth
Vaktmestertjenesten	Facebook fungerer godt, spesielt i vinterhalvåret, da det er viktig for sikkerheten at vaktmesteroppgavene blir godt fulgt opp. Vi minner alle eiere på viktigheten av å videreformidle vaktmesteroppgavene OG brannalarminfo til sine leietakere. Dette for å unngå unødvendige miljøgebyr og unødig brannutrykning. Det er viktig å påpeke at ved en falsk alarm så er det seksjonseieren som blir belastet med utrykningsgebyret! Dette gjelder også et ev. miljøgebyr!	
Dugnad:	5 av 11 seksjoner møtte til dugnad 13/5! To seksjoner gav beskjed om at de ikke kunne møte, men påtok seg jobb på et annet tidspunkt. Det er fremdeles fire seksjoner som ikke har bidratt. Viktig info: Det skal IKKE lagres gass av noe slag i kjellere. Nøkkel til utekrana henger i inngangen bak til forgården. Viktig at de som bruker den henger den på plass igjen.	
Felles disk: Informasjon	Trappevask går UTENOM vaktmestertjenestene. Dette er en stor utfordring og vi ber om at dette får mye høyere prioritet i tiden framover. Det skal IKKE stå sko o.l i gangen utenfor leilighetene, så oppfordringen til ALLE er RYDD og VASK mer!! Alle skal vaske utenfor sin dør og ned til neste. Lett!	
Sak 4:		.
Vedlikeholdsplan	Thea har malt alle ytterdører i A-gården. Hauk sa seg villig til å male vårt nye vannbord. Kan noen male ytterdørene i bakgården? Billigere internett med “FrihetS” fra Telenor	Elisabeth Styret

	Konklusjon: Vi må alle prøve å vedlikeholde vår flotte bygård, og vi velger å bruke "småpenger" på det slik at det skal se best mulig ut.	
Sak 5 Utskifting av vinduer.	Befaringen som Thea og Elisabeth har utført, er samlet i en rapport Rapport vinduer GG10. Denne ligger på vår felles disk ->Vinduer. Styret jobber videre med å skaffe seg en oversikt over hvilke vinduer som skal skiftes, og når. Utskiftingen bør skje gradvis i bolker etter en oppsatt prioritet. T. Ianssen tar kontakt med et firma for befaring og anbud. Vi ønsker ikke å ta opp mer lån i første omgang. Styret gis fullmakt til å fortsette arbeidet med plan for utskifting av vinduer. Innvendinger: ● Husk å lufte godt i leilighetene. Det gjelder alle, siden vi ikke har noe ventilasjonssystem. Det er mange som tørker klær inne og det er viktig med god utlufting, minst 5 min pr dag, også på vinteren. ● Hos flere av leilighetene kan et strøk maling i vinduskarmene være en god ide ● Skift ut gamle og morkne gummilister i vinduskarmene. Det kan hjelpe mye mot trekk.	Elisabeth
Økning av felles-kostnadene med ca 20%	Enstemmig vedtatt. Dette var også en anbefaling vi fikk fra vår forretningsfører. Merknad:Thea Oftebro frastod fra å stemme grunnet salg av sin leilighet.	
Sak 6 Felles epostadresse til GG10	Vi prøver å få inn all informasjon til en felles epostadresse. Dette gjør Sameiet GG mindre sårbart m.t.p et skifte i styret, og det vil gi mer kontinuitet. styret.gyldenlovesgate10@gmail.com	
Sak 7 Valg av nytt styre	Valg av styre, 1 leder, to styremedlemmer og to vara, jft vedtektene. Anette Robsahm Røhmen sa seg villig til å fortsette som revisor og ble gjenvalgt. Leder: Elisabeth Rosenlund - blir sittende ett år til i tett	

samarbeid med Hauk Hareide Killi, som sa seg villig til å stille til valg neste år

Styremedlem: Ester Hansgård Hals (seksjon 3)

Styremedlem: Som en nødløsning har Thea Oftebro sagt seg villig til å sitte den tiden det tar til leiligheten hennes blir solgt, men etter det trenger vi en til i styret.

Varamedlem: Står til disp hvis noen føler kallet

Varamedlem: Står til disp hvis noen føler kallet

Forretningsfører: Vi fortsetter med Trio Regnskapsservice AS som tidligere

Sted og dato:	Trondheim 01.06..2025	**Signatur:**	Elisabeth Rosenlund

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.

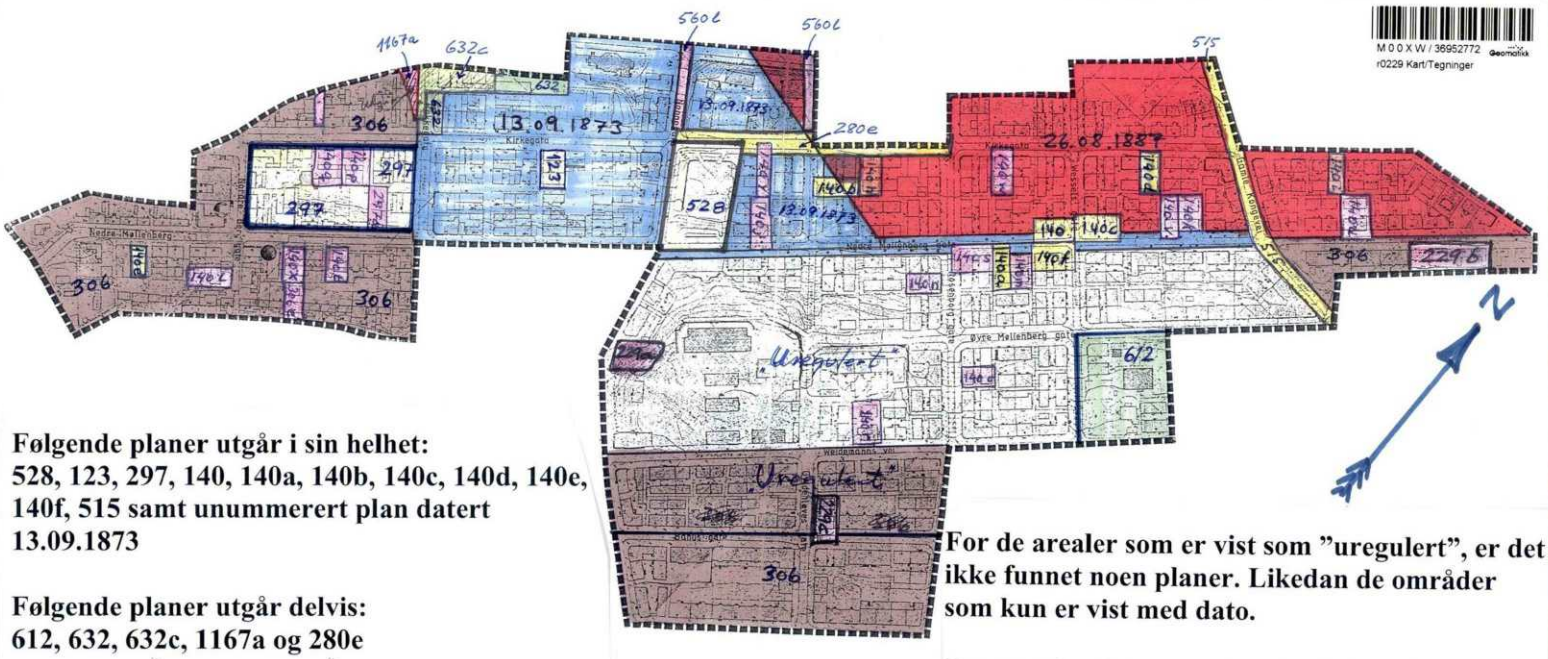
031B203

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.

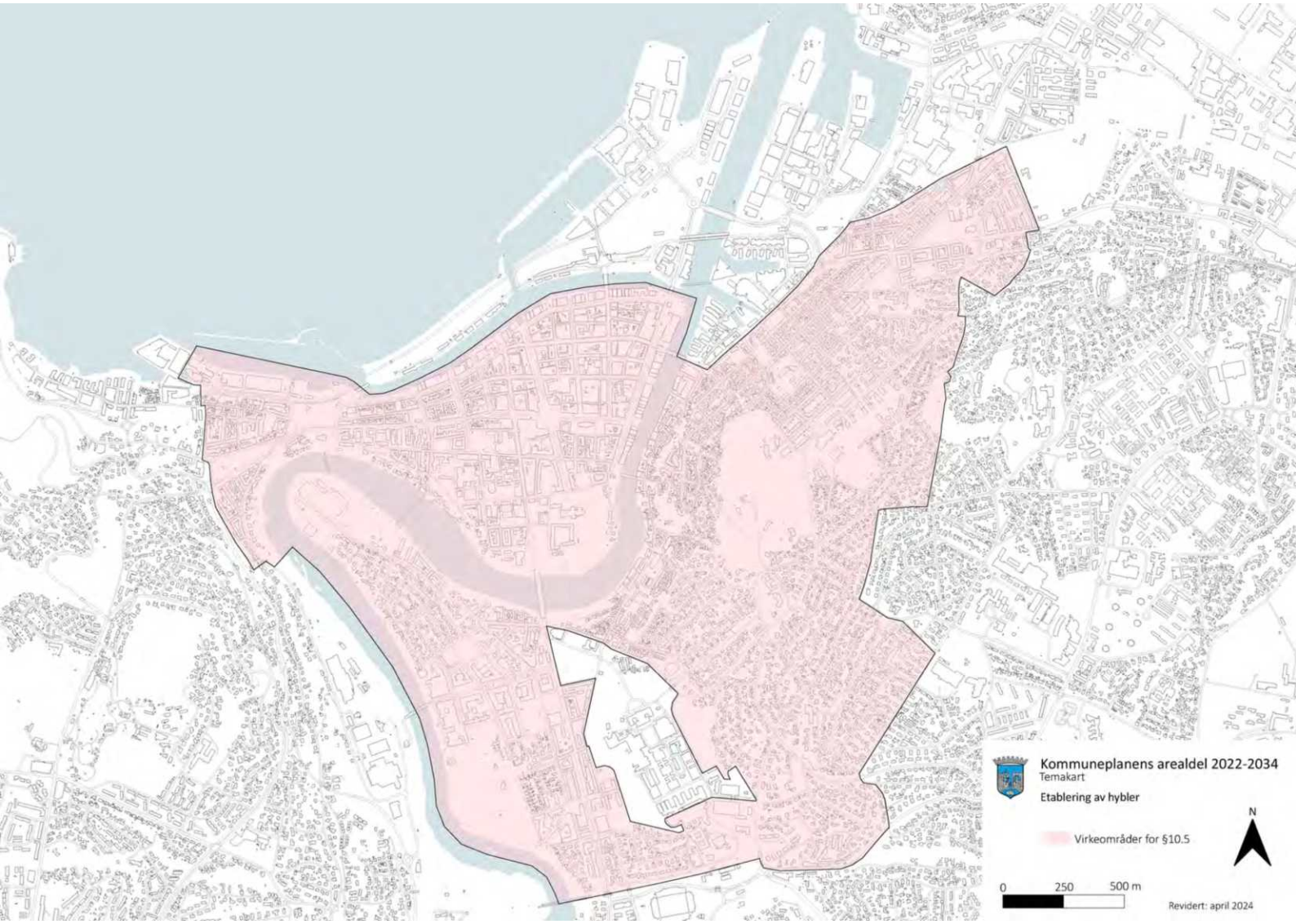


Følgende planer utgår i sin helhet:
528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

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.

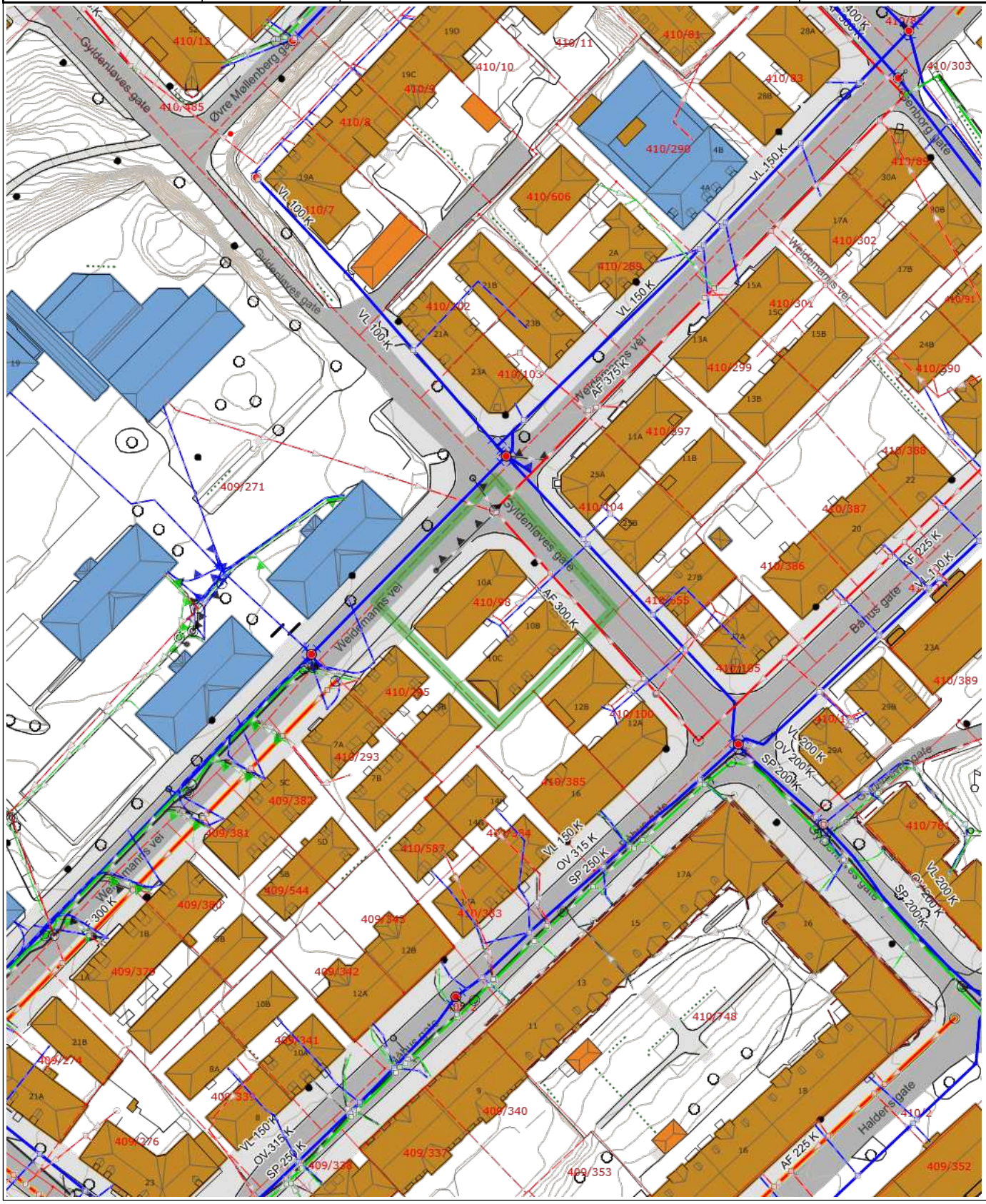

Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 98	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Gyldenløves gate 10A 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

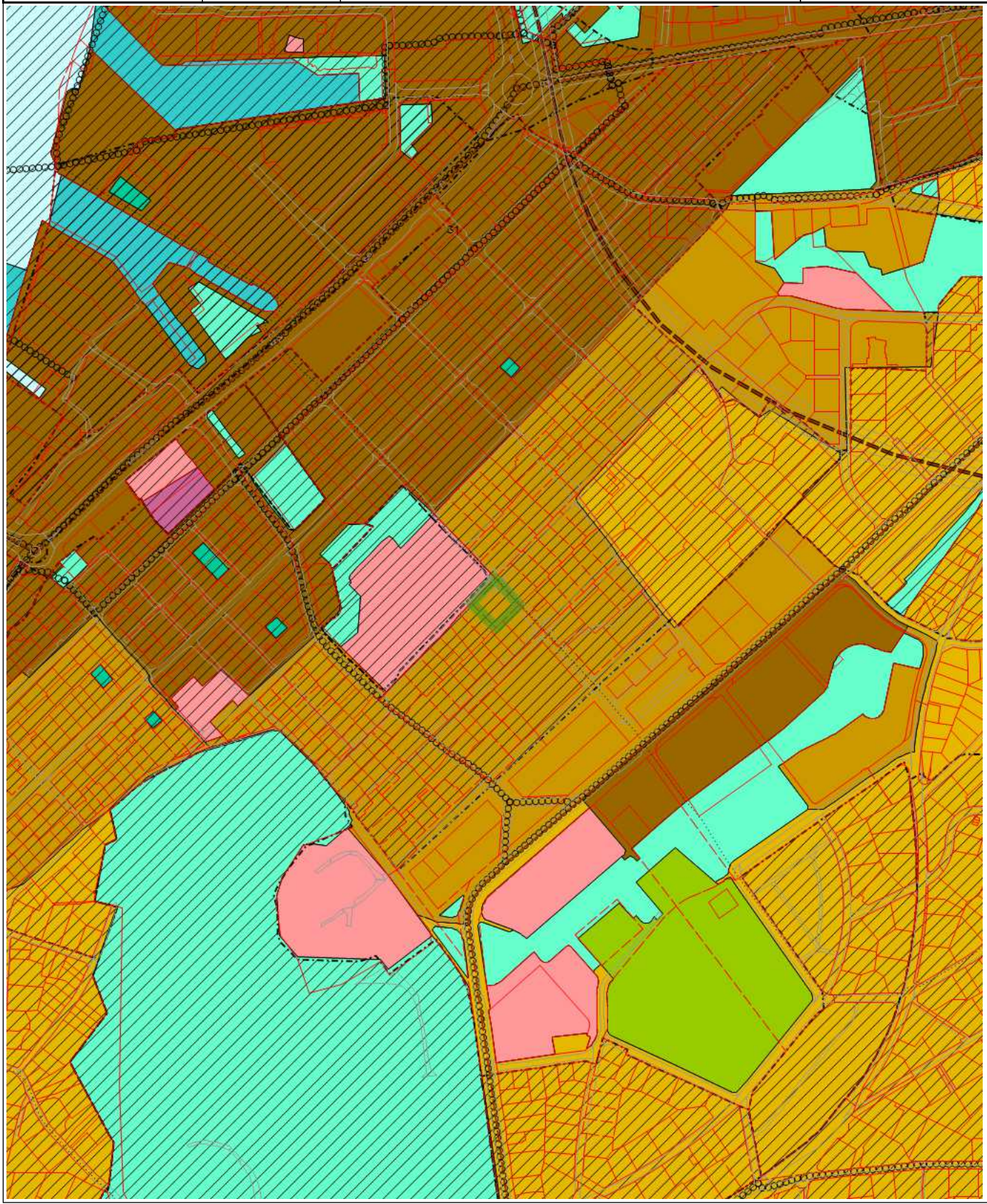
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 98	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Gyldenløves gate 10A 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

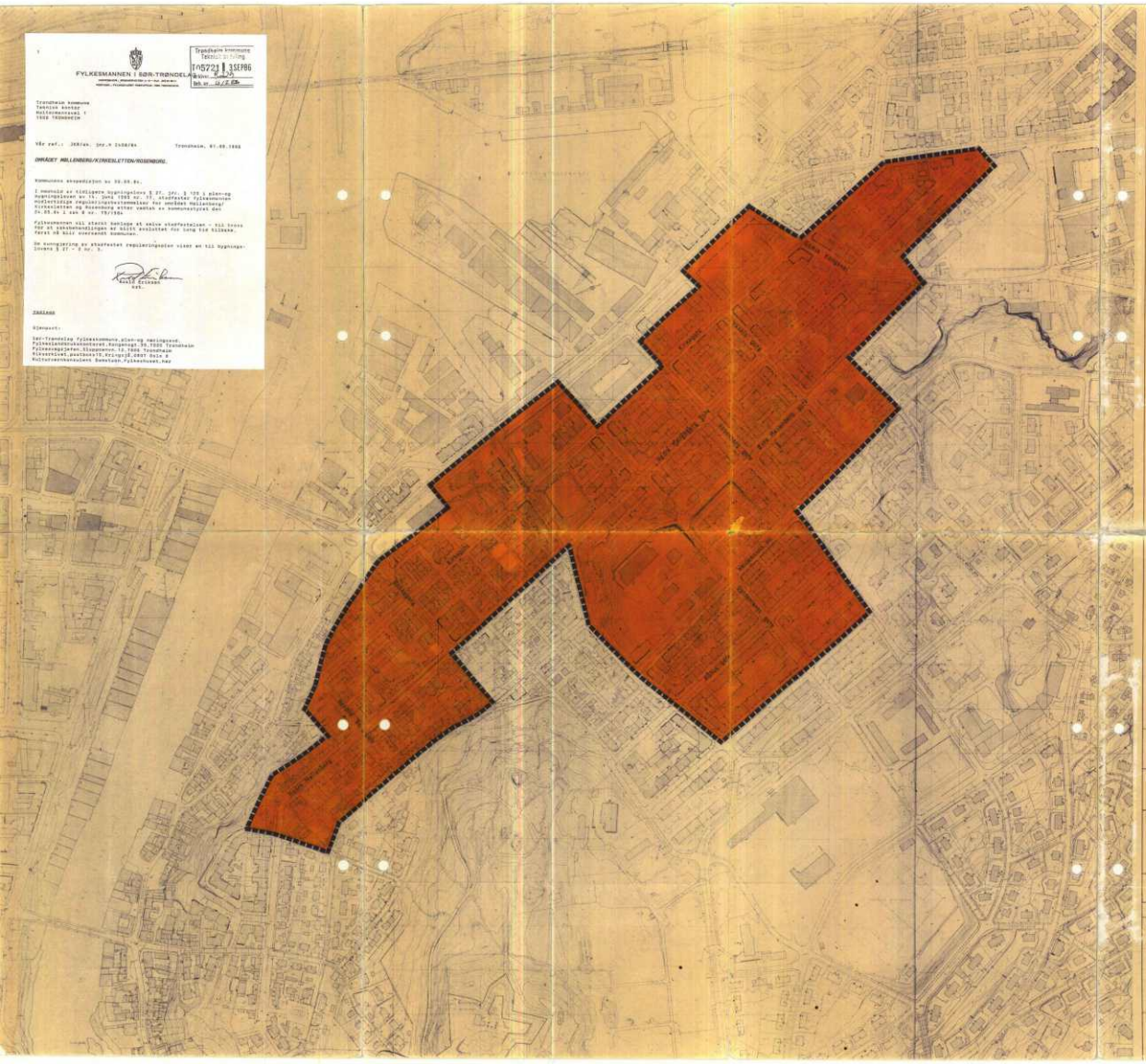
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Trondheim kommune
Teknisk kontor
Rolfsmarkveien 1
7002 TRONDHEIM

Vår ref.: JKH/ah Dep.nr. 2xx8/86 Trondheim, 01.09.1986

OMRÅDET MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG.

Kommunens vedtak av 28.08.86.

I medhold av Kgl.Utgave Bygningslov § 27. jfr. § 109 i plan-og bygningsloven av 1965 nr. 77, stadfester fylkesmannen midlertidige reguleringsbestemmelser for området Møllenberg/ Kirkesletten og Rosenborg vedtatt av kommunestyret den 24.08.86 i sak 8 nr. 73/86.

Fylkesmannen vil ellers bemerke at endre stadfestelsen - til hvem før at saksbehandlingen er basis avsluttet for lang tid tilbake, først må blir overbevist kommunen.

En kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser at til bygningsloven § 27 - 2 nr. 3.

Ragnhild Eriksen
fyl.

Kopi sendt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune,plan-og miljøavd.
Fylkeskonservatoren,Kongensgt.34,7010 Trondheim
Fylkesvegsjefen,Slupgaveny.12,7000 Trondheim
Riksantikvaren,postboks15,Kringsj,0411 Oslo 4
Kulturvernkonsulent Sømstuen,Fylkeshuset,Hay

Trondheim kommune
Teknisk kontor
Mottatt 23SEP86
Saksnr. 8620
Bilag nr. 44/86

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U-
- BOLIGER U=
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring, fylling, annet
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRACE
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- H - HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- avkjørsel
- G B - omriss av planlagte boliger, garasjer og boder
- omriss av annen planlagt bebyggelse
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

0 20 40 60 80 100 M

VERNEPLAN FOR MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG GJENNOM MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRÅDET.

OPPDRAGSGIVER:
BISPEHAUGEN OG ROSENBORG BEBOERFORENING
V/JAN HØST

KONSULENTER/MEDARBEIDERE:
OVERARK. GUNNAR SANDVIK, PLANKONTORET TR.H.KOM.
ARK. GUNNAR HOUEN, KIRKE/KULTUR/FRITID, TR.H.KOM.
ARK. FINN DAMSTUEN, FYLKESKONSERVATOREN.
RANDI ALSTAD, ROSENBORG BYDELSUTVALG.

ARKITEKT MNAL SNORRE MYRSETH,
KIRKEGATA 12 A., 7000 TRONDHEIM.

DATO 08.04.1983

SAKSBEHANDLING:

Nr.	Dato	
1	16.10.1983	Bygningsråd
2	21.10 - 14.11.83	Off. ettersyn
3	6.3.1984	Bygningsråd

ENDRET:

Nr.	Dato	Sign.
	(8.06.1984)	

FM 1134
PNA 954

00845
H229 Pakk Kar

MÅLESTOKK: 1:2000

REGULERINGSPLAN nr. 229.

TEGNING

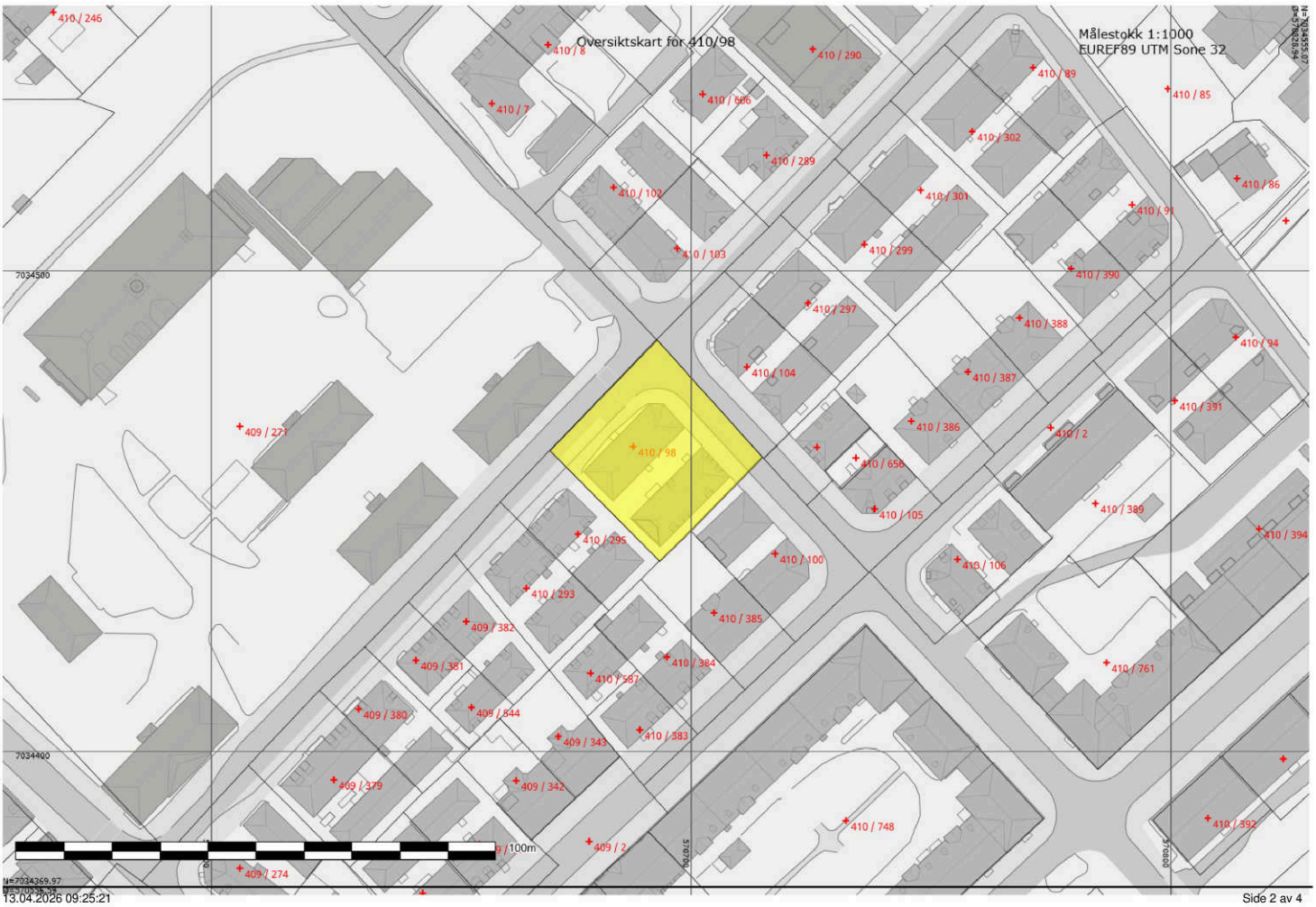
Trondheim

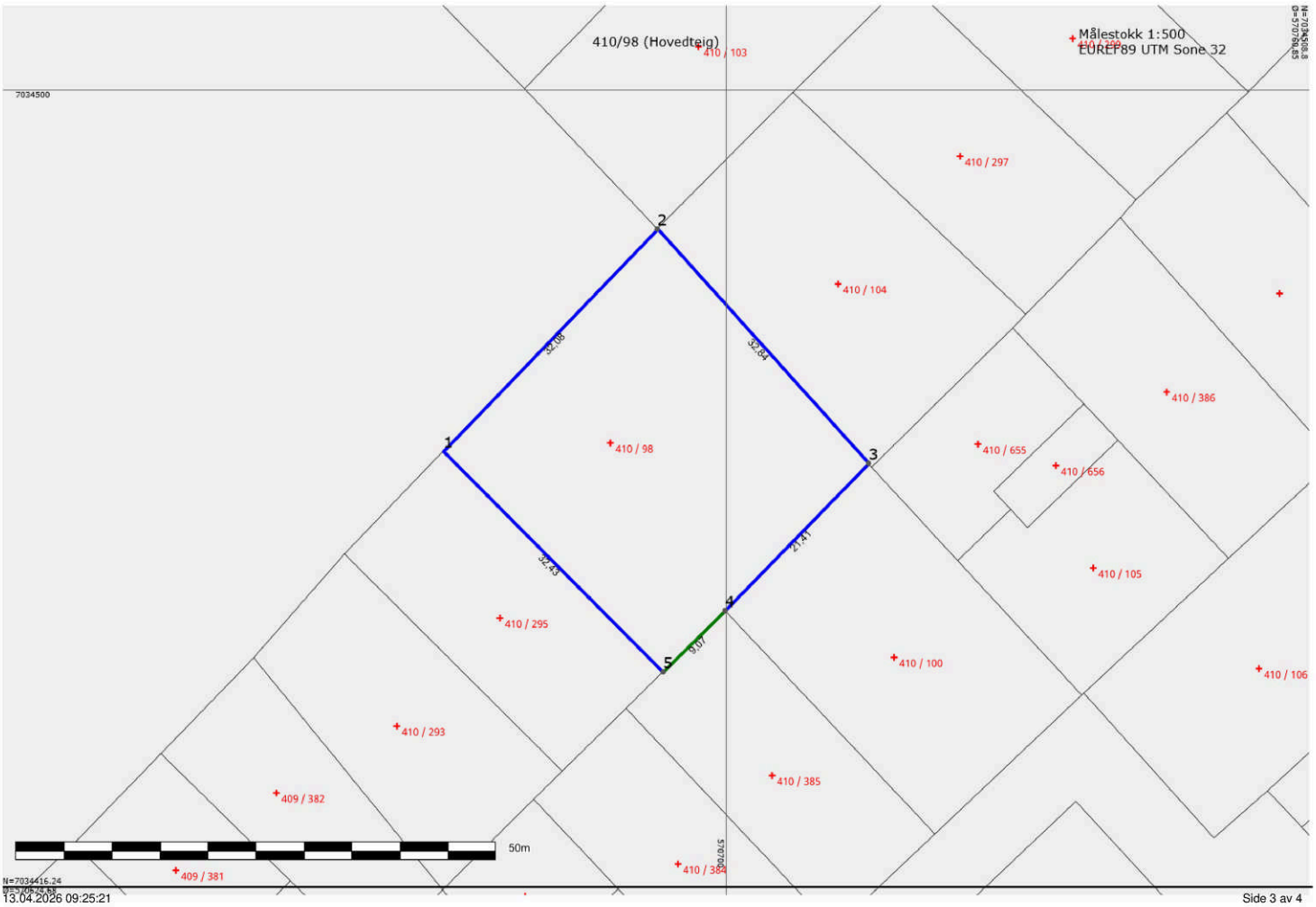
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**98**	**0**	**3**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 410/98
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
410 / 98
100m


410/98 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7034500
410 / 103
410 / 297
410 / 104
410 / 386
410 / 98
410 / 655
410 / 656
410 / 105
410 / 295
410 / 100
410 / 106
410 / 293
410 / 385
409 / 382
409 / 381
410 / 384
1
2
3
4
5
52.08
52.04
52.43
21.41
9.07
50m
N=7034416.24
13.04.2026 09:25:21

Areal og koordinater

Areal: 1021,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034463,27 Øst: 570688,02

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034462,47	570670,63	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			32,08	Ikke hjelpelinje		50	
2	7034485,56	570692,90	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			32,84	Ikke hjelpelinje		50	
3	7034461,18	570714,90	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			21,41	Ikke hjelpelinje		50	
4	7034445,85	570699,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,07	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034439,48	570693,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,43	Ikke hjelpelinje		50	

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

FIRESAFE AS

Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Eirin Ødegaard	BYGG-21/81945 oppgis ved alle henvendelser		16.12.2021

Gyldenløves gate 10A-C, ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/98/0/0
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	FIRESAFE AS
Tiltakshaver:	SAMEIET GYLDENLØVESGATE 10
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Eirin Ødegaard
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
SAMEIET GYLDENLØVESGATE 10

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 02.12.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG- 21/81945-6.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

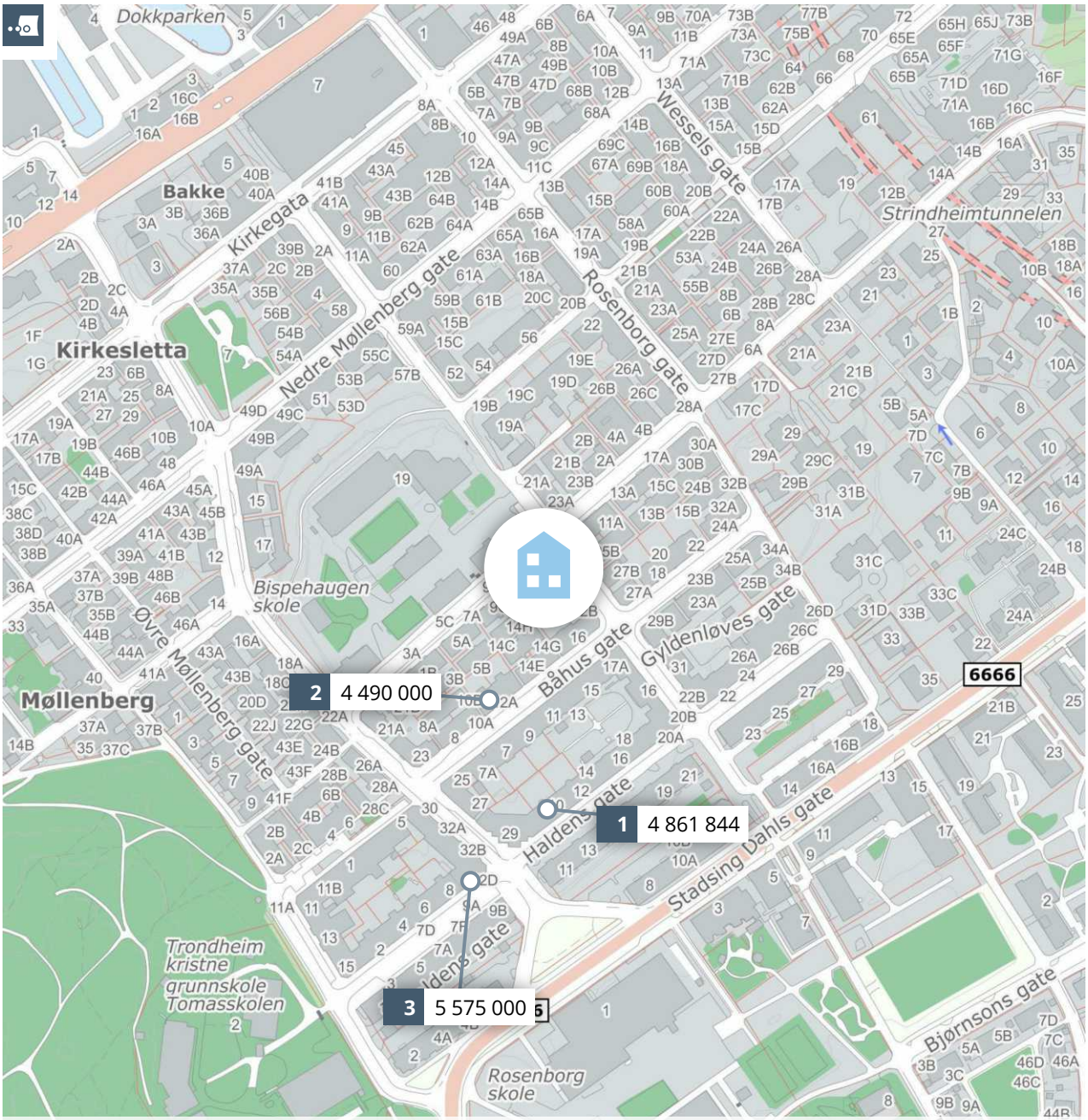
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

GYLDENLØVES GATE 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 24.04.2026

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: Ingrid Holt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gyldenløves gate 10 A, 7014 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 410 BNR 98 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 6

Verdivurdert til

4 190 000

152 421	4 342 421	57 137
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	4 297
Formue	24 279
Soverom	3
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haldens gate 10								
	83 m²	1913	3. etg	4 sov	10.11.2025	4 690 000	**4 750 000**	111 844	4 861 844	**58 576**
2	Båhus gate 12 A								
	80 m²	1911	1. etg	5 sov	13.02.2026	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**56 125**
3	Nonnegata 32 D								
	98 m²	1914	3. etg	4 sov	13.03.2026	5 690 000	**5 575 000**	0	5 575 000	**56 888**

Velkommen til Gyldenløves gate 10A - en stor og lekker 4-roms selveierleilighet med hjørneplassering sentralt på Møllenberg. Plasseringen i 2. etasje gjør at man er godt hevet fra bakkeplan og uten innsyn fra forbipasserende. Gatene utenfor er lite trafikkert, og under oppgradering med ny gangvei, nye benker og ikke minst et mer innbydende uttrykk. Her bor man med Bunnpris like utenfor døra, og Extra og Rema 1000 innen kort gangavstand. Ellers har man både Solsiden og sentrum med "alt" en trenger i hverdagen lett tilgjengelig.

- Nytt Epoq kjøkken og nye hvitevarer fra 2025.
- Nytt pergo laminatgulv på stue, kjøkken og ett av soverommene. I tillegg vil det før overtagelse bli lagt nytt gulv i gangen utenfor soverom og bad.
- Romslige oppholdsrom med naturlige soner, godt med dagslys og god atmosfære.
- Flislagt baderom med varme i gulv og nytt dusjkabinett.
- Innvendig bod, samt bod i kjeller.
- Nærhet til byens store studiesteder.
- Mulighet for soneparkering i gata.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.04.2024	07.05.2024	02.08.2024	3 750 000	3 700 000	162 193	3 862 193	1
27.05.2014	10.06.2014	10.07.2014	2 720 000	2 675 000	0	2 675 000	
13.08.2009	16.09.2009	09.10.2009	2 250 000	2 320 000	65 419	2 385 419	
29.04.2005	11.05.2005	07.07.2005	1 950 000	1 950 000	20 000	1 970 000	
29.08.2003	17.09.2003	21.10.2003	1 550 000	1 575 000	20 000	1 595 000	
23.09.1999		23.09.1999	-	1 000 000	-	1 000 000	
03.05.1994		03.05.1994	-	584 000	-	584 000	2

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

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

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 6 grunnkrets nå

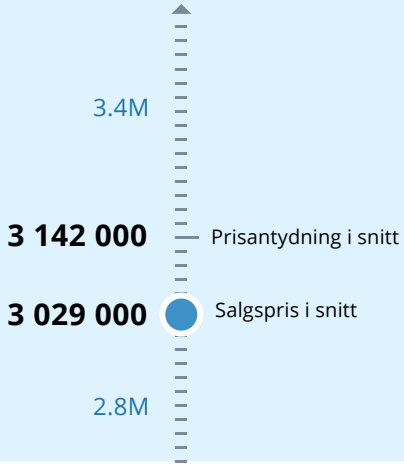
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 6 grunnkrets siste 3 mnd

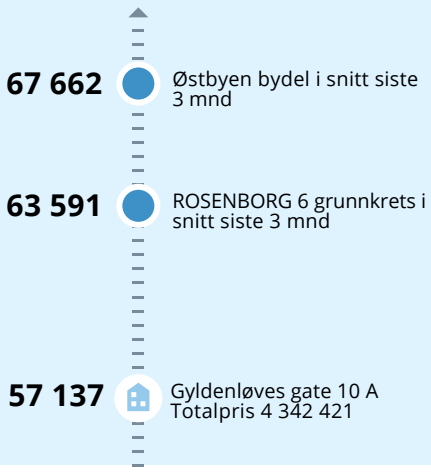
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
123
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gyldenløves gate 10 A, 7014 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 98, Snr. 3, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260135

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Fredrick Ohr Kvendseth

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 978 36 045

E-post: fredrick.ohr.kvendseth@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.
