PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

# BÅHUS GATE 1
-
# VEDLEGG TIL PROSPEKT

# Vedlegg

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggetegninger

Brukstillatelse / Ferdigattest

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Trondheim | Oppdragsnr. | 114260286 |
| Addresse | Båhus gate 1 | | |
| Postnr. | 7014 | Sted | TRONDHEIM |
| Selgers navn | Harry Høyem Amundsen | | |
| Selgers navn | Inger J Høyem Amundsen | | |
| Selgers navn | Bård Andreas Amundsen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

1996

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

30 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind Forsikring

**Polise/avtalenr.:**

4636391

## Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Dusjkabinett, ny varmtvannstank ca 2018.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Skal se om vi finner dokumenter

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skiftet tak på østre siden av byggete

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Finnes i sameiet

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Lagt ny ladestasjon til mobil på kjøkken

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Skal se om vi finner

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

E-verks kontrollør

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Installert varmepumpe i 2019. Ny kjøkkenvifte ca 2018.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Skal se om vi finner

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Daikin

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Det er gjennomført fast vedlikehold av varmepumpe

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Entreprenør Bjørnstad og Co har alle papirers

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

SIT renoverer nabogården til salg og utleie.

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Trondheim Kommune eier og leier ut garasjeplasser i byggets kjeller. Det er god kapasitet og disse kan leies av beboere i Båhusgt 1

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det ble skiftet tak på østre del av huset våren 26. dette ble finansiert som lån. det kan noe økning husleie

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.08.2026

Signert av *Bård Andreas Amundsen*

Initialer selger:
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Båhus gate 1
# 7014 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1996 |
| BRA: | 139 $m^2$ |
| BRA-i: | 129 $m^2$ |
| Rapportdato: | 20.8.2026 (Gyldig til 20.8.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 20 | 4 | 2 | 0 |


Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Båhus gate 1
7014 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: 4 etasje - Membran, tettesjikt og sluk | - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader |
| Våtrom: Loft - Membran, tettesjikt og sluk | - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | - Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt |
| Taktekking | - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon |
| Våtrom: 4 etasje - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |
| Våtrom: Loft - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |

## Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er i 4 etasje droppet et soverom til fordel for større kjøkken.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**20.8.2026**

Rapportdato
**20.8.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Inger Johanne Høyem Amundsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Harry Høyem Amundsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

## Informasjon om bygningssakkyndig


Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**


TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Båhus gate 1, 7014 Trondheim**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 409 | Bruksnr: | 329 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 19 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | 1996 | | | | | | |
| Boligtype: | Leilighet | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke.
Utvendig betongfasade.
Saltak tekket med takstein.
Etasjeskillere av betong.
Vinduer med 2-lags glass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

# Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | **93** | **83**<br>Romfordeling:<br>Entre, bad, kjøkken, stue, bod og soverom | **10**<br>Romfordeling:<br>Loftsbod<br>Bod på terrasse | **0** | **12** |
| **Loft** | **46** | **46**<br>Romfordeling:<br>Gang, bad og 2 soverom. | **0** | **0** | **6** |
| **Totalt m²** | **139** | **129** | **10** | **0** | **18** |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |
| Det er balkong med utgang fra stue. | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Ja** |
| Det er leilighet under balkong. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Det er lagt fliser på balkong ca 1998. | |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Ja** |
| Type tekking (tettesjikt) | **Annet** |
| Det er ikke kjent hvilken type tekking/membran som er benyttet. | |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen? | **Nei** |
| Er det påvist skader i tekkingen? | **Nei** |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk? | **Nei** |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt? | **Ja** |
| Tekingen er av en slik alder at over halvparten av forventet levetid er passert. | |

**Oppsummering** **TG-2**

Balkongen har utgang fra stue og ligger over innvendige rom, med leilighet under. Det ble lagt fliser på balkongen omkring 1998, men type tekking/membran under flisene er ikke kjent. Det er ikke påvist synlige skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og avrenningen fungerer tilfredsstillende. Tekkingen har imidlertid nådd en alder der over halvparten av forventet levetid er passert, noe som gir økt risiko for svikt. Ved fremtidig svikt i tettesjiktet kan det oppstå fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og leilighet, og utskifting av tekking/membran må påregnes.

## 6.2 Vinduer og dører — TG-1

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Vinduer med 2-lags glass. |
| Ytterdør med glassfelt. |
| Balkongdør med 2-lags glass |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Vinduer og dører er fra byggeåret i 1996 med 2-lags glass, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Isolerglassrutene er heller ikke eldre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår i normal og forventet tilstand for alderen.

## 6.3 Takkonstruksjon og loft TG-1

| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Delvis innredet loft** |
| Det er delvis innredet loft, samt kald loft med bod. | |
| Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |
| Takkonstruksjon er besiktiget fra bakken og fra balkong. | |
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Nei** |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Boligen har saltak tekket med takstein, og loftet er delvis innredet med resterende del som kaldt loft med bod. Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakken og fra balkong. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er ikke observert fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens. Det er heller ikke funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter, og ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Det foreligger ingen registrerte avvik for bygningsdelen.

## 6.4 Taktekking TG-2

| | |
|---|---|
| Takform | **Saltak** |
| Det er saltakkonstruksjon på gården. | |

| | |
|---|---|
| Type tekking | **Takstein** |
| Taket er tekket med takstein på nordvestlig del av tak og takpapp på sørøstlig del av tak. | |
| Inspisert fra | **Fra bakken** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Takpapp på sørøstlig del av tak ble byttet i 2026. Takstein er fra byggeår. | |
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | **Nei** |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | **Nei** |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | **Nei** |
| Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert? | **Ja** |
| Tak som er fra byggeår har oppnådd en alder som gir usikkerhet for tetthet. | |

**Oppsummering** **TG-2**

Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med takstein på nordvestlig del og takpapp på sørøstlig del. Takpappen ble byttet i 2026, mens taksteinen er fra byggeår. Taket er inspisert fra bakken, og det er ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen, og heller ingen synlige avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og gjennomføringer. Taksteinen fra byggeår har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet. Med bakgrunn i alderen må det påregnes utskiftning av den eldste taktekkingen, og det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer.

## 6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Betongdekke** |
| Etasjeskillere er i betongdekke. | |
| Resultat skjevhetsmåling | |
| Det er målt en skjeve på 10 mm på stue og kjøkken. Noe som er innenfor dagens krav for skjevhet. | |

**Oppsummering** **TG-1**

Etasjeskillere er utført som betongdekke. Det er målt en skjevhet på 10 mm i stue og kjøkken, noe som ligger innenfor akseptable toleransekrav. Det ble ikke registrert avvik utover dette.

## 6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

| | |
|---|---|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | **Nei** |
| Type pipe | **Elementpipe** |
| Det er elementpipe og det er montert vedovn. | |

| | |
|---|---|
| Er mer enn to sider av elementpipen innkledd? | **Nei** |
| Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten? | **Nei** |
| Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Ved befaringen ble det ikke registrert for liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale, feie- eller sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale, og pipen er ikke innkledd på mer enn to sider. Da tilsynsrapport ikke foreligger, kan ikke ildstedets og skorsteinens forskriftsmessige tilstand dokumenteres, og det anbefales å innhente feiing/tilsyn fra lokalt brannvesen.

## 6.7 Innvendig trapp TG-1

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik utover normal slitasje? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Innvendig trapp fremstår i normal stand for byggeåret, og det er kun registrert normal bruksslitasje. Det er ikke påvist avvik utover dette.

## 6.8 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er frittstående hvitevarer.

Kjøkken er oppgradert med ny benkeplate, vask og blandebatteri, dette ble gjort ca 2023.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Nei** |

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

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, samt frittstående hvitevarer. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredningen fremstår med normal tilstand i forhold til alder og bruk.

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Mekanisk** |

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Nei** |

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

Det er montert mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

## 6.9 Lovlighet / HMS

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

Det er i 4 etasje droppet et soverom til fordel for større kjøkken.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Nei** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Nei** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

## 6.10 Avløpsrør — TG-1

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | Nei |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | Nei |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | Nei |

**Oppsummering** — TG-1

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret i 1996. Det er ikke registrert manglende lufting over tak, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Anlegget vurderes å ha en alder som fortsatt er innenfor forventet levetid, og det er ikke påvist forhold som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

## 6.11 Vannledninger — TG-1

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | Plast (rør i rør) |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Er det montert fordelerskap? | Ja |

Det er montert vannskap på bad i 1 etasje av leilighet. Det mangler før på skapet.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik ved fordelerskap? | Nei |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | Nei |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | Nei |

**Oppsummering** — TG-1

Vannledninger er utført som rør-i-rør i plast, og det er montert vannskap på bad i 1. etasje. Ved befaringen ble det registrert unormalt vanntrykk, funksjonell stoppekran og tilstrekkelig isolering av synlige rør. Det ble ikke registrert avvik ved fordelerskapet, men det mangler dør på vannskapet. Manglende dør på skapet gir redusert beskyttelse og oversikt, og bør utbedres.

## 6.12 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| El-skap er plassert i entre, det er automatsikringer i skapet. | |
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Nei** |
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

El-skap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer, kursfortegnelse og samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 foreligger. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.13 Varmesentral TG-1

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Varmepumpe** |
| Det er montert i 2019. | |
| Er det manglende gjennomført service på anlegget? | **Nei** |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Boligen har varmepumpe montert i 2019. Det er ikke registrert manglende service, og anlegget har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Eier har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen.

## 6.14 Varmtvannsbereder TG-1

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Bad** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **2018** |
| Størrelse | **194 liter** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Nei** |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | **Nei** |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Varmtvannsberederen er fra 2018 og har en kapasitet på 194 liter. Den er plassert på gulv på bad, og det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

## 6.15 Ventilasjon TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Mekanisk avtrekksventilasjon** |

Det er mekanisk avtrekk på baderommene og periodisk avtrekk fra kjøkken.
Det er tilluft med luftespalter på vinduer.

| | |
|---|---|
| Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu? | **Nei** |
| Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra baderom og periodisk avtrekk fra kjøkken, samt tilluft via luftespalter i vinduer. Alle oppholdsrom har mulighet for tilluft eller lufting via vindu. Det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

| Generell beskrivelse |
| --- |
| Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |

## Overflate vegg/himling

| | |
| --- | --- |
| Overflate vegg | Flis |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | Nei |

**Oppsummering overflate vegg/himling** TG-1

Baderommet har veggflater av flis. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Veggflatene fremstår i normal og god stand ut fra alder og bruk.

## Overflate gulv

| | |
| --- | --- |
| Overflate gulv | Flis |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | Nei |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | Nei |

**Oppsummering overflate gulv** TG-1

Gulvet har flisbelegg. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og gulvet er uten knirk. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er heller ikke avdekket fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i god stand.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Type sluk | Plast |

Det er plastsluk i dusjsonen under dusjkabinett.

| | |
| --- | --- |
| Type tettesjikt | Smøremembran under flis med ukjent utførelse |

Det er smøremembran med ukjent utførsel på baderommet.

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |

Sluk er plassert under dusjkabinett.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

**Beskrivelse:**
Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

| **Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** | **TG-3** |
|---|---|

Baderommet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt plastsluk plassert under dusjkabinett. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på krav til høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel. Det er heller ikke registrert konkrete tegn til feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet ved befaringen. Membran/tettesjikt er etablert før år 2000 og har dermed nådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet, noe som gir økt risiko for svikt og følgeskader. På bakgrunn av alder er tilstandsgrad 3 satt. Dersom tettesjiktet ikke utbedres, må det påregnes økende risiko for lekkasje og fuktskader over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Baderommet er fra 1996 og fremstår som godt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader eller andre vesentlige avvik som indikerer pågående lekkasje eller funksjonssvikt.

Membran/tettesjikt er imidlertid fra byggeåret og har passert normal forventet levetid. Selv om det ikke er registrert tegn til svikt, medfører alderen økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende funksjon og restlevetid.

Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn med våtrommet og særlig oppmerksomhet på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje. På bakgrunn av alder må oppgradering/rehabilitering av våtrommets tettesjikt påregnes, selv om det på befaringstidspunktet ikke vurderes å være behov for umiddelbare tiltak.

| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |
|---|---|

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av påvist skade, da slik skade ikke er registrert ved befaringen.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett** |

Baderommet har dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett, bidé og opplegg for vaskemaskin.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Nei** |

| Oppsummering sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett, bidé og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke innebygd sisterne til klosettet. Det ble ikke registrert skader på utstyr og innredning.

## Ventilasjon

| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
|---|---|

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Baderommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Det ble ikke påvist avvik ved funksjonstest med papirark/røykampulle, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Foretatt mot bruksvannutsatt sone |
|---|---|

Det er foretatt hulltaking mot våtsonen på baderommet under trapp.

| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-0 |
|---|---|

Det er foretatt hulltaking mot våtsonen på baderommet, plassert under trapp mot tilstøtende rom. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

**Beskrivelse:**
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

| Oppsummering dokumentasjon | TG-2 |
|---|---|

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at kvaliteten på det utførte arbeidet ikke kan verifiseres, og eventuelle skjulte feil eller mangler ved tettesjiktet kan ikke utelukkes. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og fremtidig risiko for fuktskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

| Generell beskrivelse |
| --- |
| Det er flis på gulv, det er flis på vegg i våtsonen og malt strie utenom. Malt himling. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |

## Overflate vegg/himling

| | |
| --- | --- |
| Overflate vegg | **Flis, Malt overflate** |
| Det er flis på vegg i våtsonen og malt strie utenom. | |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Nei** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** TG-1

Baderommet har flis på vegg i våtsonen og malt strie på øvrige vegger. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det er ikke påvist bom bak flis. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsonen. Overflatene fremstår i tilfredsstillende stand.

## Overflate gulv

| | |
| --- | --- |
| Overflate gulv | **Flis** |
| Det er flis på gulv med varme. | |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Nei** |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |

**Oppsummering overflate gulv** TG-1

Gulvet har flisbelegg med gulvvarme. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og gulvet er uten knirk. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann fra installasjoner vurderes å nå sluket. Gulvoverflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Type sluk | **Plast** |
| Det er plastsluk i dusjnisje. Det er etablert dreneringshull i nisje inn til sluk. | |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis med ukjent utførelse** |
| Det er ikke kjent utførsel på membran/tettesjikt. | |

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Nei** |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

**Beskrivelse:**
Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

**Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** **TG-3**

Badet har plastsluk i dusjnisje med etablerte dreneringshull inn til sluk, og sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet er en smøremembran under flis med ukjent utførelse, etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Membranen/tettesjiktet har imidlertid nådd en alder hvor forventet brukstid vurderes som overskredet, noe som gir økt risiko for svikt og fuktskader. På bakgrunn av alder og økt risiko settes tilstandsgrad 3. Utskifting av tettesjikt bør påregnes, og det anbefales å følge med på badets funksjon i tiden fremover.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Baderommet er fra 1996 og fremstår som godt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader eller andre vesentlige avvik som indikerer pågående lekkasje eller funksjonssvikt.

Membran/tettesjikt er imidlertid fra byggeåret og har passert normal forventet levetid. Selv om det ikke er registrert tegn til svikt, medfører alderen økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende funksjon og restlevetid.

Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn med våtrommet og særlig oppmerksomhet på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje. På bakgrunn av alder må oppgradering/rehabilitering av våtrommets tettesjikt påregnes, selv om det på befaringstidspunktet ikke vurderes å være behov for umiddelbare tiltak.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **100 000 - 200 000** |

Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av påvist skade, da slik skade ikke er registrert ved befaringen.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett** |

Det er dusjvegger, baderomsinnredning med servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank på baderommet.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Nei** |

**Oppsummering sanitærutstyr** TG-1

Baderommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har ikke innebygd sisterne.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |

**Oppsummering ventilasjon** TG-1

Baderommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og funksjonen vurderes som tilfredsstillende.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ikke foretatt** |

Det er ikke tilgjengelig vegg for hulltaking inn mot våtsone for baderommet. Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

| | |
|---|---|
| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? | **Nei** |

Det er ikke funnet avvik ved fuktsøk.

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da det ikke finnes tilgjengelig vegg for hulltaking inn mot baderommets våtsone. Det er i stedet utført overflatesøk og fuktmåling, uten at det er registrert avvik eller tegn til fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Fordi hulltaking ikke er gjennomført, foreligger det begrenset informasjon om konstruksjonens innvendige tilstand.

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

**Beskrivelse:**
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

**Oppsummering dokumentasjon** TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav. Dette gir usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og eventuell risiko for lekkasje, og bør hensyntas ved vurdering av rommet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

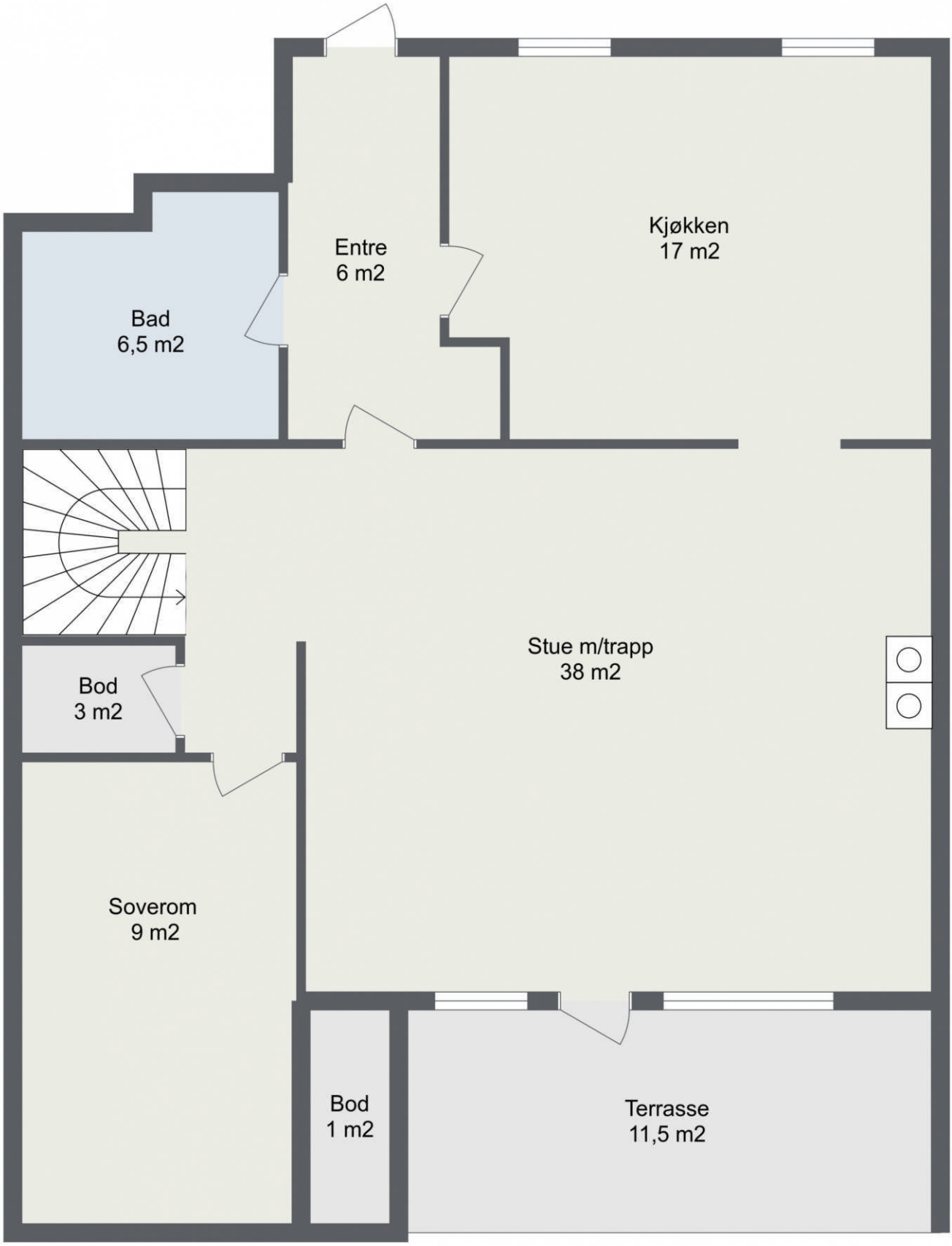
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

## 6.18 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

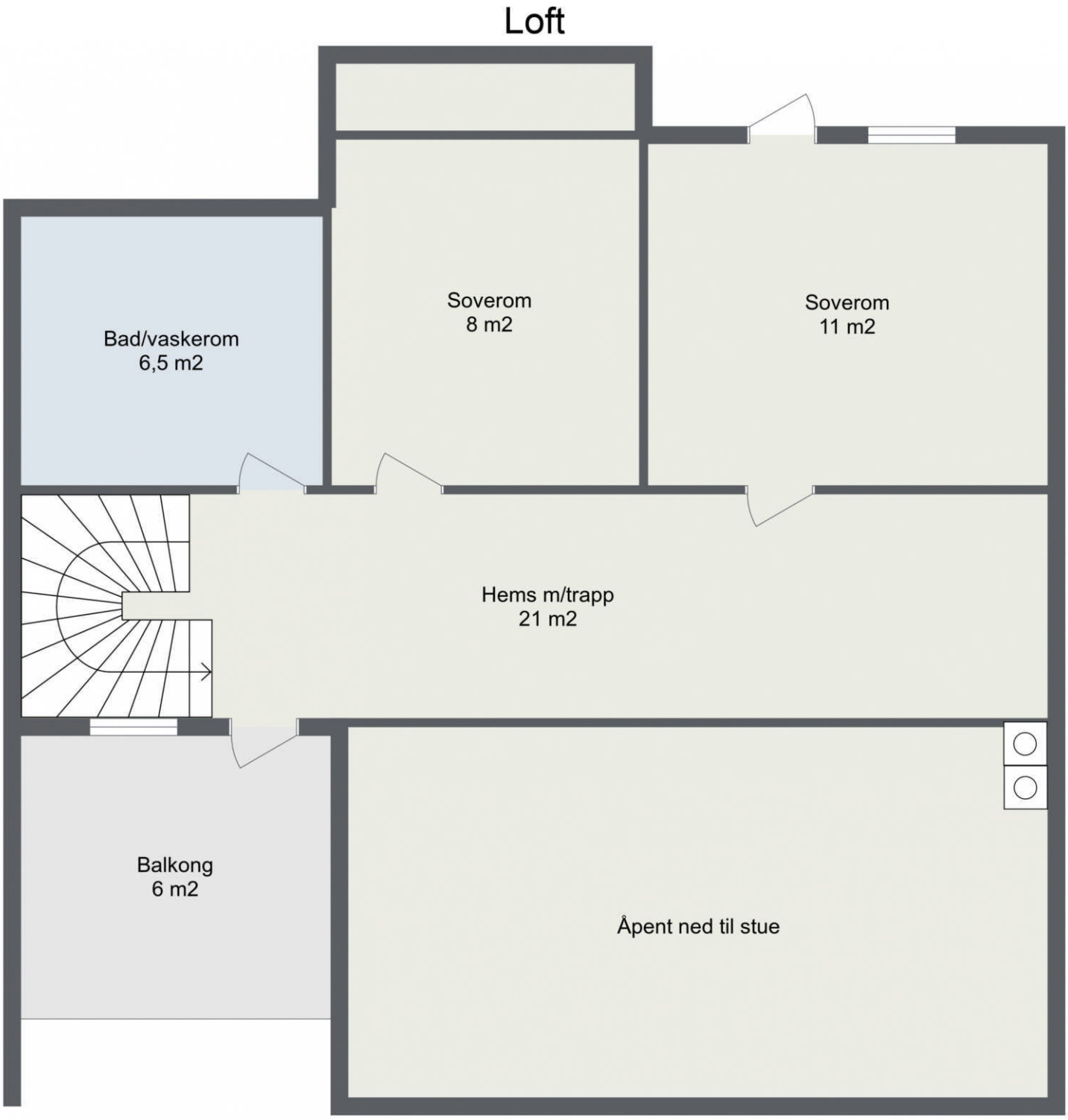
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Vannbåren varme

# 4. Etasje



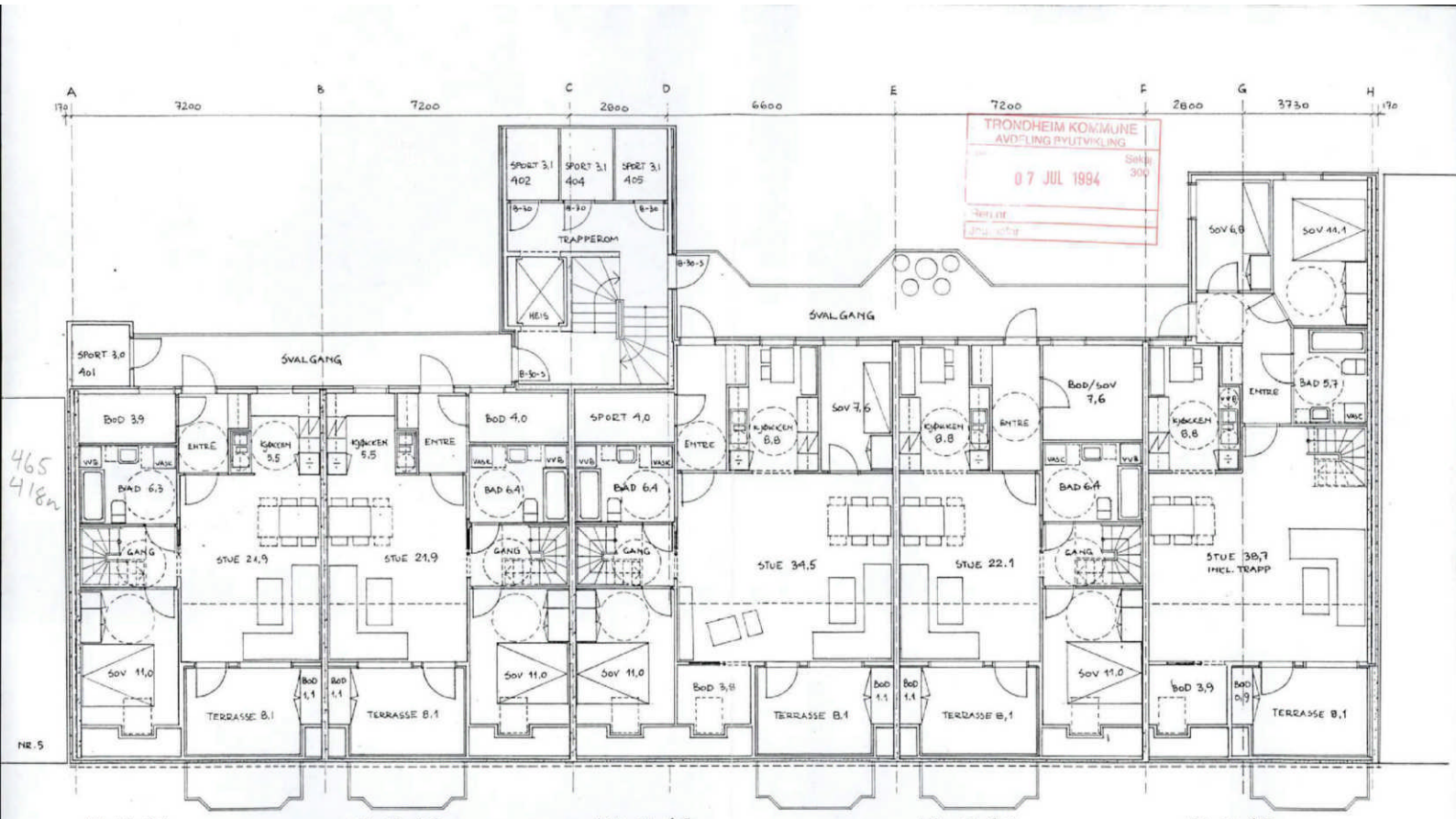

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE




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

TAKST MIDT-NORGE




LEIL. NR. 401
4-ROMS BRA-K = 58,9 + LOFTSETG.

LEIL. NR. 402
4-ROMS BRA-K = 59,5 + LOFTSETG.

LEIL. NR. 403
4-ROMS BRA-K = 88,6 + LOFTSETG.

LEIL. NR 404
4-ROMS BRA-K = 69,0 + LOFTSETG.

LEIL. NR. 405
4-ROMS BRA-K = 85,0 + LOFTSETG.

382 bolig

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Sekr. 300
07 JUL 1994
Gen.nr
Ark.nr.

BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 418
Brutto areal: 465
Dato ..... Sign. BL

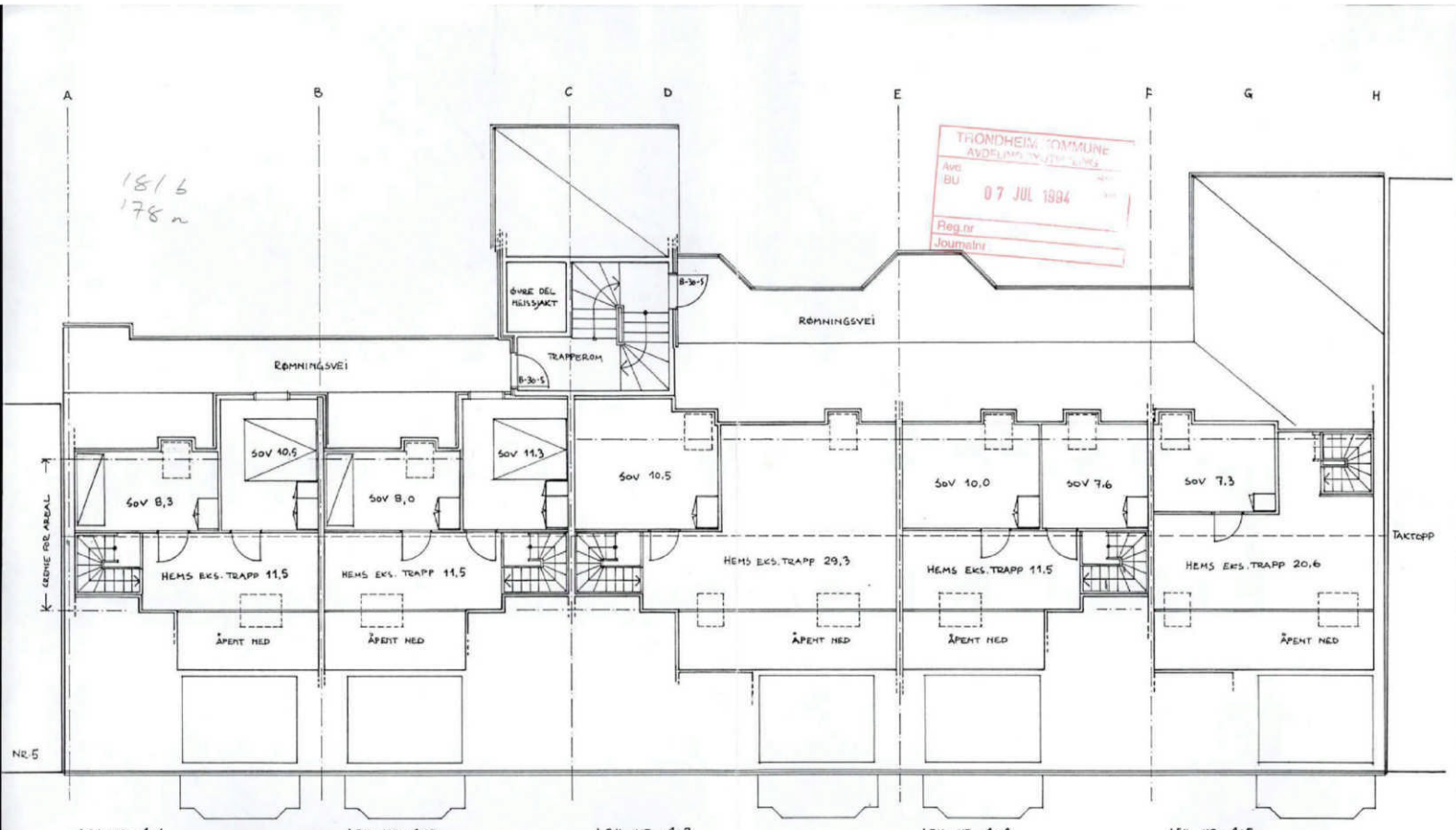
DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
12.07.94 00628
BYGGESAKSKONTORET

FOR KARL OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS
BÅHUS GATE 1-3; NYBYGG BOLIGER
PLAN 4. ETASJE

MYRSETH AS ▪ SIVILARKITEKT MNAL
KIRKEGATA 12A, 7014 TRONDHEIM
TLF: 73 50 20 65 FAX 73 50 20 66

16.06.94
M = 1:100

05




LEIL. NR. 401
LOFTSETASJE BRA-K = 35,1 M²

LEIL. NR. 402
LOFTSETASJE BRA-K = 35,5 M²

LEIL. NR. 403
LOFTSETASJE BRA-K = 44,6 M²

LEIL. NR. 404
LOFTSETASJE BRA-K = 34,0 M²

LEIL. NR. 405
LOFTSETASJE BRA-K = 30,3 M²

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR BYGG OG MILJØ
Avd BU
07 JUL 1994
Reg.nr
Journalnr

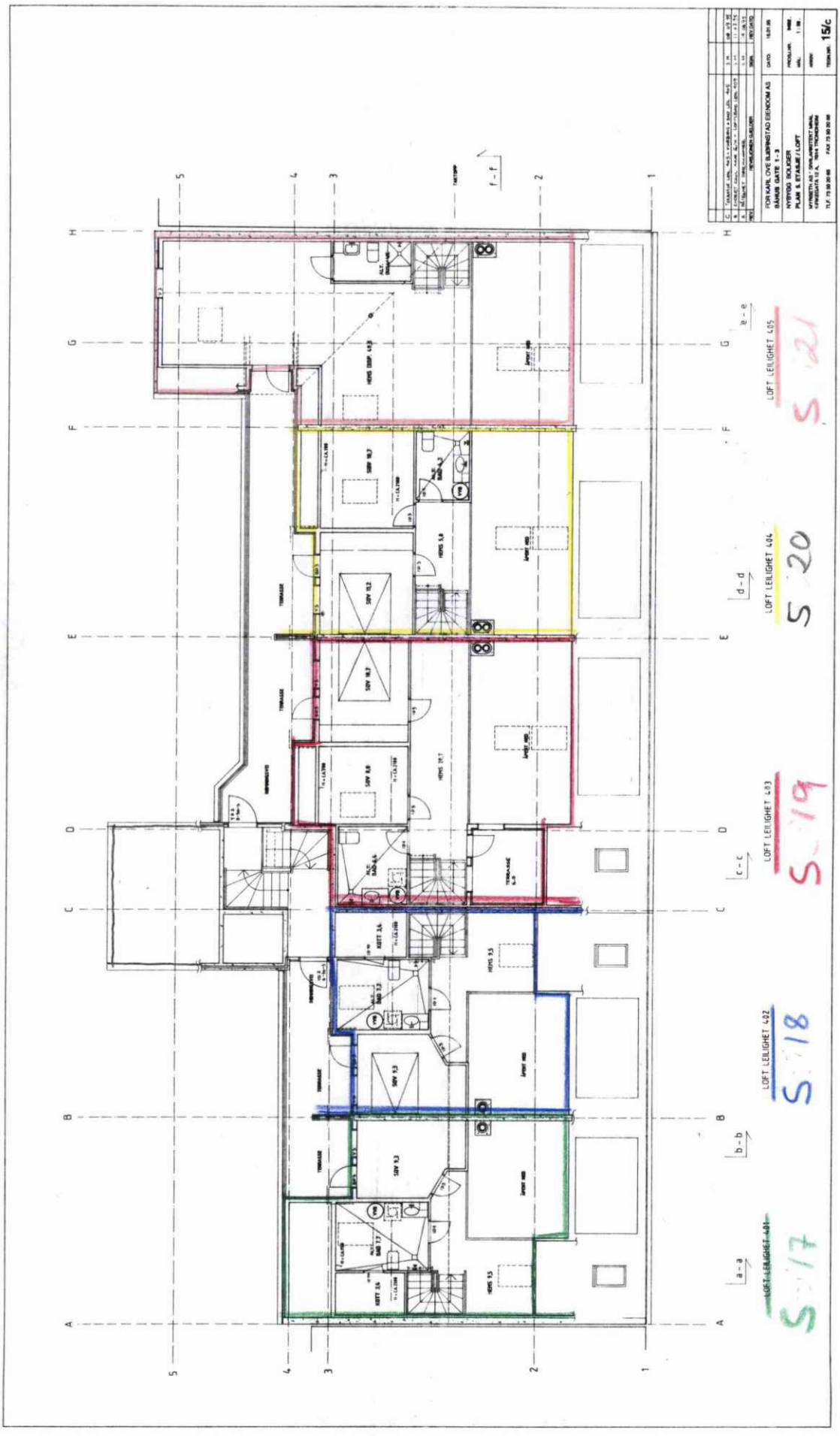
BYGGESAKSKONTORET
Netto areal: 178
Brutto areal: 181
Dato ..... Sign.: BF

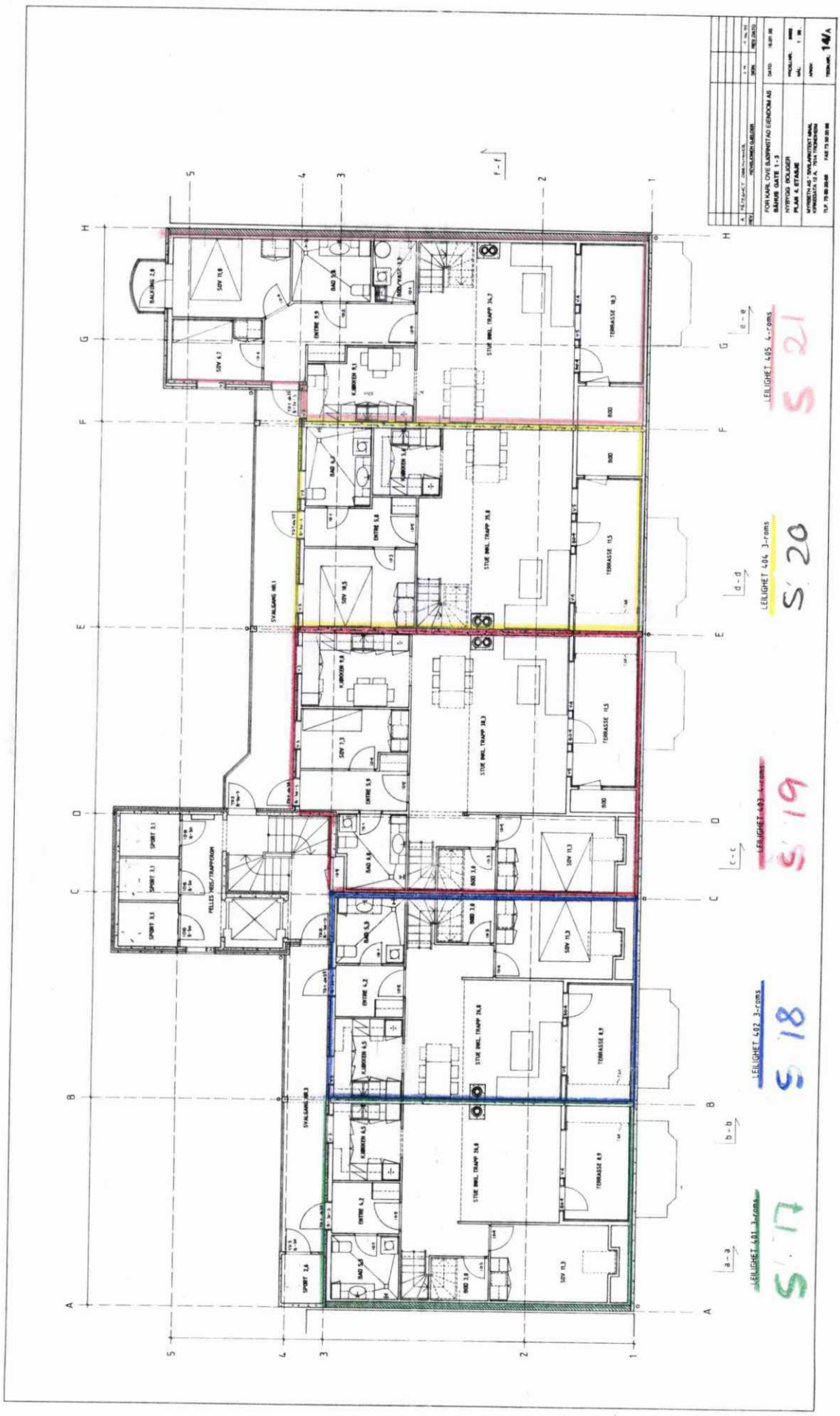
DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
12.07.94 00628
BYGGESAKSKONTORET

FOR KARL OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS
BÅHUS GATE 1-3; NYBYGG BOLIGER
PLAN LOFTSETASJE
MYRSETH AS • SIVILARKITEKT MNAL
KIRKEGATA 12A, 7014 TRONDHEIM
TLF. 73 50 20 65 FAX 73 50 20 66

16. 06. 94
M= 1:100

06


LOFT LEILIGHET 405
LOFT LEILIGHET 404
LOFT LEILIGHET 403
LOFT LEILIGHET 402
LOFT LEILIGHET 401
S 21
S 20
S 19
S 18
S 17
15/c


FOR KARL OVE BJØRNSTAD EIENDOM AS
BARNE GATE 1-3
LEILIGHET 405 4-roms
LEILIGHET 404 3-roms
LEILIGHET 403 4-roms
LEILIGHET 402 3-roms
LEILIGHET 401 3-roms
S 21
S 20
S 19
S 18
S 17

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR FER 428/14**

Karl-Ove Bjørnstad AS
Frostaveien 3

N-7043 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Trine Anette Lindkvist | 14/3783<br>oppgis ved alle henvendelser | | 06.02.2014 |

**Båhus gate 1-3, ferdigattest - bolig og garasje**

Byggested: **Båhus gate 1-3** Gnr./Bnr.: **409/329**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: Karl Ove Bjørnstad AS
Tiltakshaver:

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 24.01.2014.

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

**VEDTAK:**

**ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. 0628/94.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 14/3783 | 06.02.2014 |

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
Byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 14/3783 | 06.02.2014 |

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

**Innholdet i klagen**
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Telefaks: | Organisasjonsnummer: |
|---|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Sluppen<br>7004 TRONDHEIM | Erling Skakkes gate 14 | +47 72542500 | +47 72542511 | NO 989 091 565 |

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

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

BYGGMESTER GUNNAR MELTING AS

Grønbergssvingen 95
7550 HOMMELVIK

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Elise Maurset Reigstad | BYGG-20/91795<br>oppgis ved alle henvendelser | Robert Sollihaug | 12.05.2022 |

**Båhus gate 1, ferdigattest for takvindu og fasadeendring**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 409/329/0/17 |
| Bygningsnummer: | 10552524 |
| Ansvarlig søker: | BYGGMESTER GUNNAR MELTING AS |
| Tiltakshaver: | Henrik Richter Hammeren |

**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

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Henrik Richter Hammeren

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.12.2021.

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-20/91795-7.

## 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.

ERIK SØK ERIK FJELLHEIM

Nyheimsvegen 25
7058 JAKOBSLI

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Bente Svendsen | BYGG-21/83340<br>oppgis ved alle henvendelser | Erik Fjellheim | 08.10.2024 |

**Båhus gate 1, ferdigattest for brannalarmanlegg**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 409/329/0/0, 409/329/0/0 |
| Bygningsnummer: | 182173169 |
| Ansvarlig søker: | ERIK SØK ERIK FJELLHEIM |
| Tiltakshaver: | TRONDHEIM PARKERING AS |

**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

Bente Svendsen
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: TRONDHEIM PARKERING AS

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.10.2024.

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-21/83340-4.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

**Kostnader ved klagesaken**
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Båhus gate 1, 7014 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**26.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-339396** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**10552524** |
| Gårdsnummer<br>**409** | Bruksnummer<br>**329** |
| Seksjonsnummer<br>**19** | Bruksenhetsnummer<br>**H0403** |




## 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<br>**1996** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**129,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**129,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk 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 |
|---|
| **130,39 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **136,97 kWh/m²** | **17 669 kWh** |

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET BÅHUS GATE 1

Vedtatt i årsmøte
den 20. mars 2024
i medhold av Lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Båhus gate 1, org.nr. 980 427 544, med gårdsnr. 409, bruksnr. 329 i Trondheim kommune. Sameiet består av 20 eierseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold og opplyses om navn på disse. Eiere av seksjoner som ikke bor i seksjonen må melde sin bosteds-adresse til styret.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

### 2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Kostnader til tv- og bredbånd betales med én stykk lik andel per seksjon.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Akontobeløpet forfaller forskuddsvis den 1. i hver måned.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseieren, eller seksjonens bruker(-e), har en oppførsel som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseieren, eller bruker(-e), sin oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende

måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes pkt. 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.12. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer totalt, samt ett varamedlem.

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Vederlaget fordeles med 60 % til styreleder og 20 % til hvert av de to styremedlemmene.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. Styrets oppgaver

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

### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

**9.2. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

**10.2. Revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

**Referat årsmøte 2026 for Sameiet Båhus gate 1**

**Dato:**
11. mars 2026

**Sted:**
Bakklandet Menighetssenter

**Til stede:**
Sigbjørn Vidhammer (303), Lise Wågan (301), Endre Plassen (401), Steinar Tangvik (305), Roar Arntzen og Mette Estenstad (405), Guri Solberg (205), Vigdis Reese Hanssen (402), Lise Følling( 102).

**1. Saksliste:** Godkjent

**2. Konstituering:**

a. Møteleder referent; Lise Følling
b. Protokoll underskrivere; Lise Wågan og Guri Solberg

**3. Årsberetning 2025.**

Ingen uforutsette utgifter i 2025, kun små utbedringer på platting på Niva 1 samt at røyking forbudt skilt er hengt opp og gjelder i alle sameiets fellesarealer.

Sameiet opplever visse utfordringer i forbindelse med leiligheter som leies ut på korttids-basis. Vi har mottatt klager fra beboere vedr bråk/farting til og fra leiligheter nattestid, røyking i fellesarealer og leietakere uten nøkler som venter ved ytterdør og ber våre beboere om å bli sluppet inn.

Da vi i vår har opplevd tyveri fra mesaniner, og folk som går og sjekker om våre dører er låst, ber vi om at ingen som ikke tilhører sameiet slippes inn. Leietakere må bli sluppet inn av den som har nøkkel.

Det forventes at våre sameiere som leier ut også orienterer sine leietakere om vedtekter som gjelder i sameiet.

Styret har utarbeidet en informasjons e-post som sendes til alle eiere som driver med kortidsutleie i sameiet vårt.

**Vi ser det som nødvendig å minne om innholdet i denne;**

Sameieloven § 3 sier at ingen sameier kan bruke eiendommen på en måte som er til urimelig eller unødvendig ulempe for de øvrige sameierne.

Vi har mottatt bekymringer fra andre beboere om at nøkkelboksen utgjør en sikkerhetsrisiko og fører til økt bekymring for sameiets sikkerhet. Vi ber derfor om at nøkkelboksen fjernes umiddelbart for å ivareta sikkerheten og tryggheten til alle beboere.

Videre vil vi minne om punkt 2.3 i vedtektene som sier at sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, og opplyses om navn på disse. Eiere av seksjoner som ikke bor i seksjonen må melde sin bostedsadresse til styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier, og hvor lenge de skal leie.

**Informasjon til styret ved utleie av seksjon**

For å sikre en god oversikt og trygghet i sameiet, er det viktig at styret blir informert i forkant av enhver utleie av seksjonen. Seksjonseier skal derfor sende følgende informasjon til styret i følgende format:

| **Informasjon** | **Beskrivelse** |
|---|---|
| **Tidspunkt for utleie** | Dato og klokkeslett for når utleieperioden starter og slutter. |
| **Leietakers navn** | Fullt navn på personen eller personene som skal leie seksjonen. |
| **Leietakers adresse** | Fullstendig adresse til leietaker. |
| **Leietakers telefonnummer** | Telefonnummer til leietaker. |
| **Varighet av leie** | Antall dager leieperioden vil vare. |

Denne informasjonen skal sendes til styret på e-postadressen styret.bahusgate1@gmail.com i god tid før utleieperioden starter.

I tillegg står det i punkt 2.4 i vedtektene at; *bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.*

Dersom disse retningslinjene ikke respekteres, vil vi måtte vurdere tiltak i henhold til punkt 6 i vedtektene:

*6.1. Pålegg om salg av seksjonen: Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.*

*6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse): Hvis seksjonseieren, eller seksjonens bruker(-e), har en oppførsel som medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseieren, eller bruker(-e), sin oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.*

**Konklusjon;** årsberetning godkjennes

**4. Revisors beretning**

Revisor Roar Arntzen har sett over regnskapet og har ingen kommentarer eller innvendinger til regnskapet annet enn at forsikringspremien har steget betraktelig fra i fjor. Vi vil av den grunn innhente tilbud for å se om det er penger å spare ved bytte av forsikringsselskap.

**5.Regnskap**

Balanse og resultat for 2025 ble gjennomgått. Ingen ting å tilføye der utover det som allerede er nevnt.

**Konklusjon;** Årsmøtet tar regnskapet til etterretning

**6. Budsjett 2026**

Budsjett 2026 vedlegges. Her fremkommer også hva låneopptaket kr 750 000,- utgjør for fellesutgifter fordelt per seksjon i hht eierbrøk.

**Konklusjon;** Årsmøtet godkjenner budsjettet

**7. Innmeldte saker;**

a. Bytte av tak i bakgård;

Som opplyst om i årsberetningen har vi valgt Trondheim Tak AS som leverandør. Pristilbudet er på totalt kr 894 500,-. Kopi av tilbudet vedlegges.

Sameiet har i løpet av 2025 opparbeidet seg noe EK og disponible midler per 31.12.2025 var ca kr 400 000,-.

Regnskapsfører anbefaler at vi setter av 150 000,- til disponible midler. Resterende EK, kr 250 000,-, settes av til bytte av tak. Kr 700 000,- finansieres via lån med 5 års nedbetaling. Nominell rente pt 7 %.

VEDTAK: Regnskapsførers anbefaling ble vedtatt med 100% av stemmene.

**8. Valg**

Valgkomiteens innstilling til nytt styret ble vedtatt med 100% av stemmene.

Trondheim 26.03.2026

Protokoll underskrivere

Lise Wågan

Lise Wågan

Guri Solberg

Guri Solberg

**ÅRSREGNSKAP 2025**
**FOR**

**SAMEIET BÅHUSGT. 1**

**FORETAKSNR. 980 427 544**

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 BÅHUSGT. 1

| | NOTER | REGNSKAP 2025 | REGNSKAP 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| RESTANSER FELLESKOSTNADER | | 49 794 | 9 114 |
| FORSKUDDSBETALT TV/BREDBÅND | | 30 295 | |
| FORSKUDDSBETALT FORSIKRING | | 25 485 | 22 545 |
| DEPOSITUM PARK. KORT | | 550 | 550 |
| DRIFTSKONTO | | 289 591 | 248 545 |
| SPAREKONTO | | 565 | 551 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | **2** | **396 280** | **281 306** |
| **SUM EIENDELER** | | **396 280** | **281 306** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| ANNEN EGENKAPITAL | | -352 857 | -114 131 |
| **SUM OPPTJENT EGENKAPITAL** | | **-352 857** | **-114 131** |
| **AVSETNINGER** | | | |
| AVSETNING TIL FREMTIDIG VEDLIKEHOLD | | -45 000 | -45 000 |
| **SUM AVSETNINGER** | | **-45 000** | **-45 000** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| LEVERANDØRGJELD | | 1 577 | -9 117 |
| FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER | | | -4 833 |
| MELLOMREGNINNG TRIO | | | -108 225 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | **2** | **1 577** | **-122 175** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **-396 280** | **-281 306** |

# RESULTAT

## SAMEIET BÅHUSGT. 1

| | NOTER | REGNSKAP 2025 | REGNSKAP 2024 |
|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | |
| FELLESKOSTNADER | | 578 448 | 521 648 |
| TV / BREDBÅND | | 132 360 | 160 560 |
| **SUM INNTEKTER** | | **710 808** | **682 208** |
| **UTGIFTER** | | | |
| STYREHONORAR | | -28 000 | -10 080 |
| ARBEIDSGIVERAVGIFT | | -3 948 | -1 421 |
| STRØM | | -26 889 | -27 581 |
| RENHOLD | | -36 232 | -36 693 |
| VEDLIKEHOLD | **1** | -31 419 | -194 645 |
| VEDLIKEHOLD HEIS | | -36 526 | -31 922 |
| REGNSKAPSHONORAR | | -24 088 | -23 213 |
| TV / BREDBÅND | | -124 455 | -162 004 |
| MØTER OG TILSTELNINGER | | -600 | -720 |
| KONTINGENT | | -26 200 | -22 130 |
| FORSIKRING | | -129 175 | -95 632 |
| DIVERSE GEBYRER | | -4 600 | -3 565 |
| **SUM UTGIFTER** | | **-472 132** | **-609 608** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **238 676** | **72 600** |
| **FINANSPOSTER** | | | |
| RENTEINNTEKTER | | 50 | 129 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | 50 | 129 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **238 726** | **72 730** |

# SAMEIET BÅHUSGT. 1

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

### REGNSKAPSPRINSIPPER

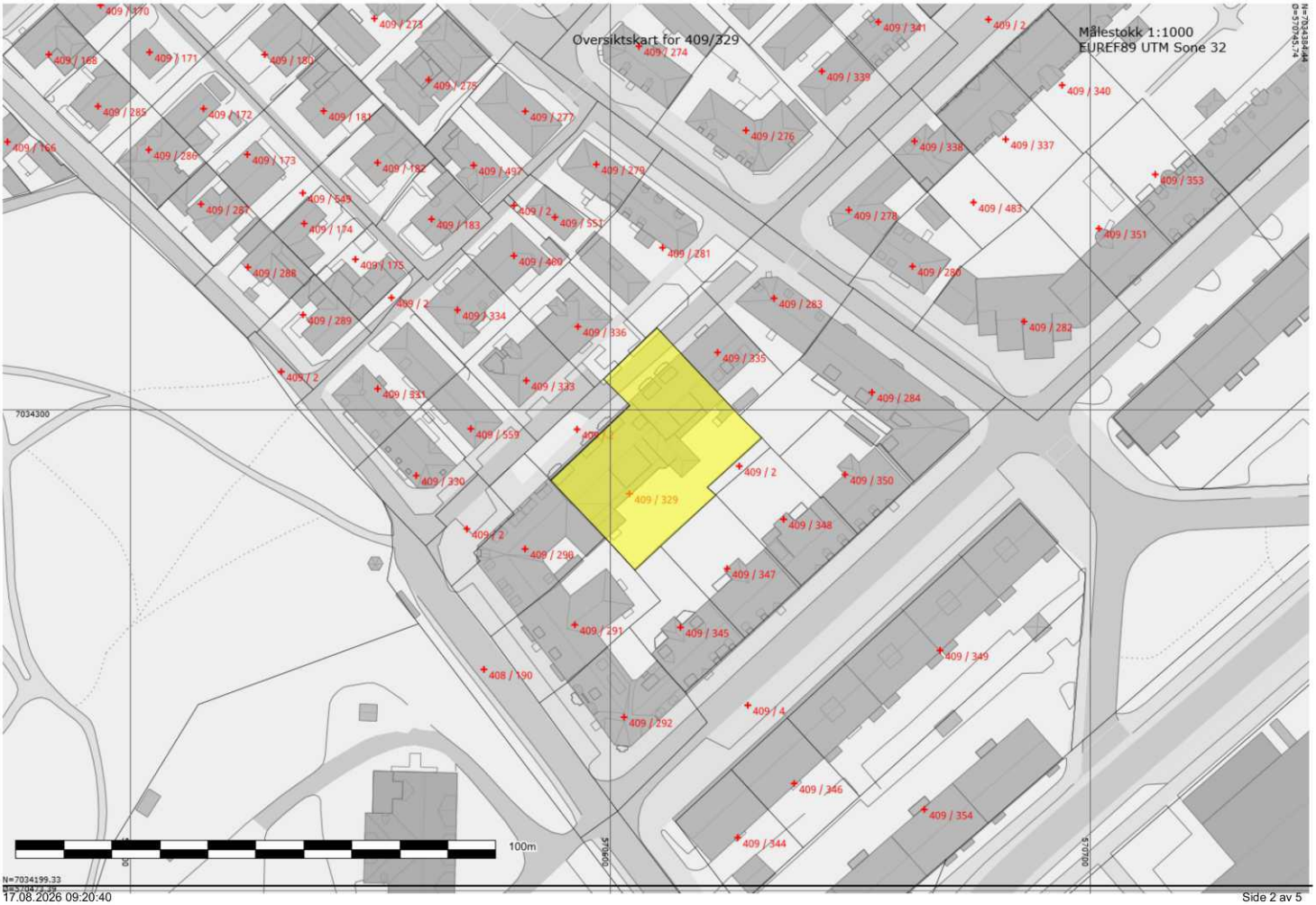
ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

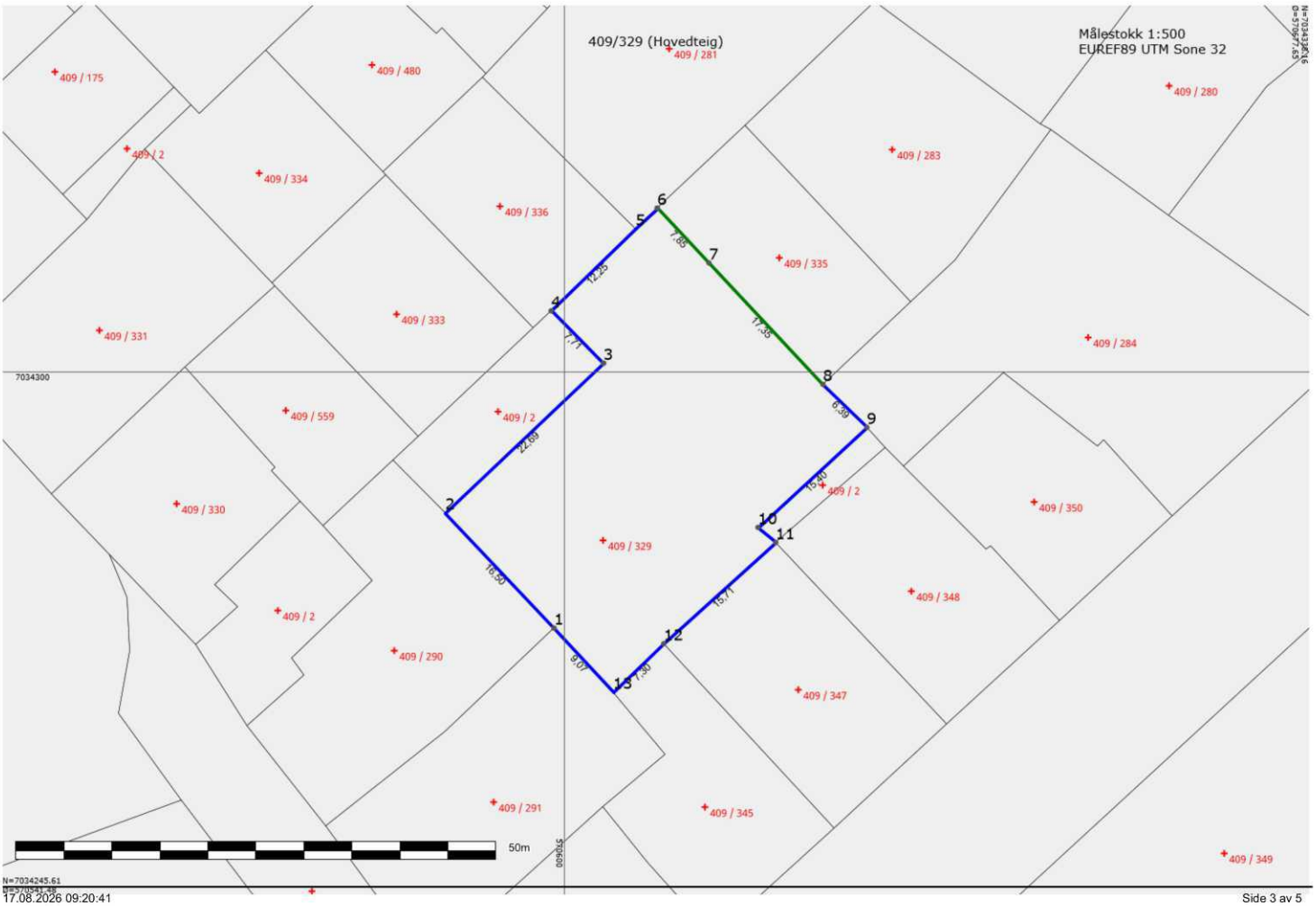
### NOTE 1 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| TFS BLIKK OG FASADE AS | -25 875 |
| BRANNINNSTRUKS -PLAST | -846 |
| REPARASJON KNUST GLASS | -2 625 |
| FORBUDSSKILT | -993 |
| VEDLIKEHOLD VEI - OG GRØNTANLEGG | -1 080 |
| **SUM VEDLIKEHOLD** | **-31 419** |

### NOTE 2 - DISPONIBLE MIDLER

| | | |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR** | | **159 130** |
| ÅRETS RESULTAT | 238 726 | |
| **ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER** | | **238 726** |
| **DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2025** | | **397 856** |


Oversiktskart for 409/329
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
409 / 329
100m
7034300
570600
570700


409/329 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
409 / 175
409 / 480
409 / 281
409 / 280
409 / 2
409 / 334
409 / 283
409 / 336
409 / 335
409 / 331
409 / 333
409 / 284
7034300
409 / 559
409 / 2
409 / 330
409 / 350
409 / 329
409 / 348
409 / 2
409 / 290
409 / 347
409 / 291
409 / 345
409 / 349
50m
N=7034245.61
17.08.2026 09:20:41
Side 3 av 5

## Areal og koordinater

Areal: 1059,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034282,48 Øst: 570604,06

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7034273,37 | 570598,94 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 16,50 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 2 | 7034285,36 | 570587,60 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 22,69 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 3 | 7034300,93 | 570604,10 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 7,71 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 4 | 7034306,38 | 570598,64 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 12,25 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 5 | 7034314,91 | 570607,43 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 3,13 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 6 | 7034317,07 | 570609,70 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 7,85 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 7 | 7034311,36 | 570615,08 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 17,35 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 8 | 7034298,72 | 570626,96 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 6,39 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 9 | 7034294,26 | 570631,53 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 15,40 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 10 | 7034283,84 | 570620,19 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 2,42 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 11 | 7034282,27 | 570622,03 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 15,71 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 12 | 7034271,74 | 570610,37 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 7,30 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 13 | 7034266,70 | 570605,09 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 9,07 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| Eiendom: | Gnr: 409 | Bnr: 329 | Fnr: 0 | Snr: 19 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Båhus gate 1<br>7014 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

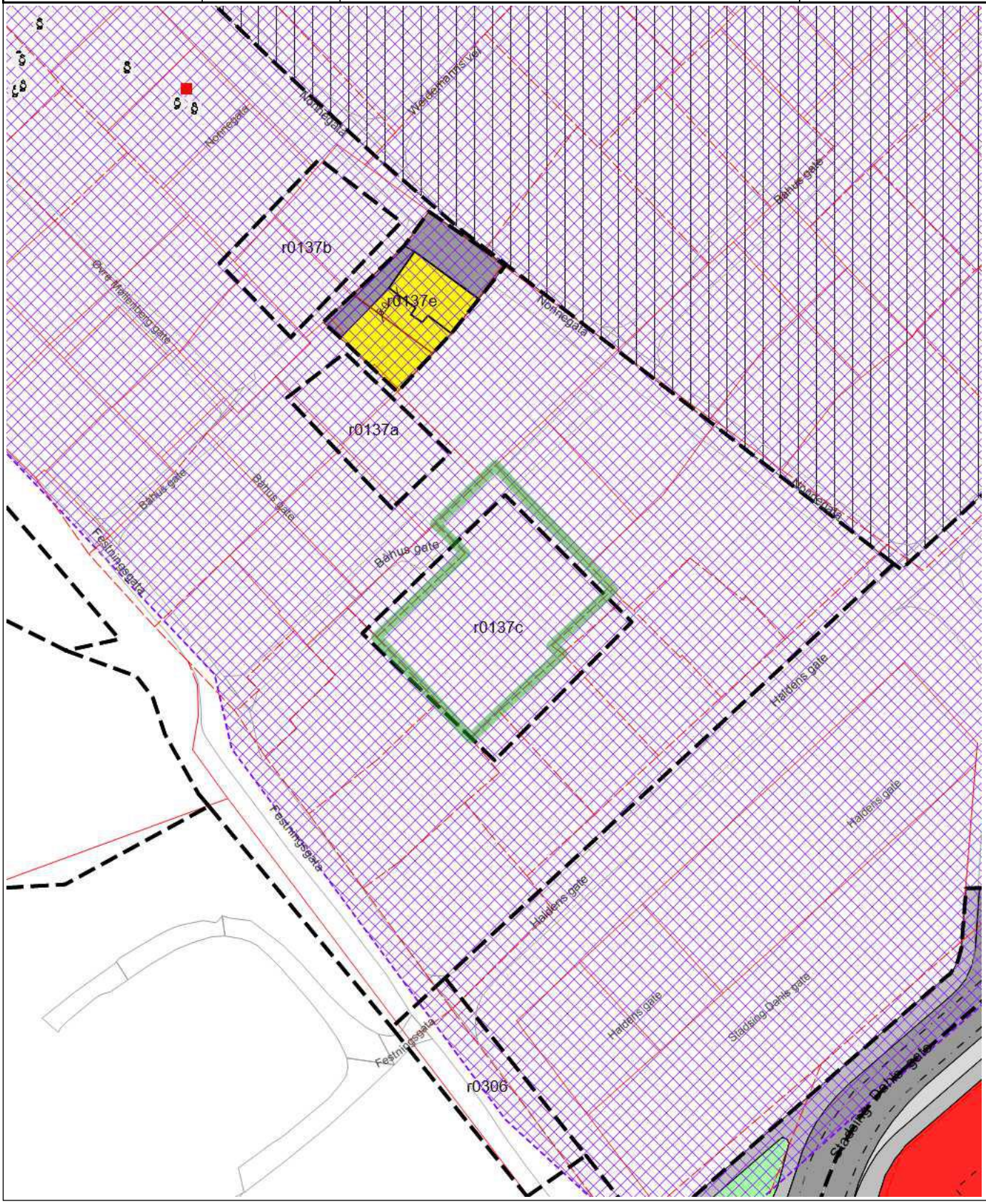
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
-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

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 409 | Bnr: 329 | Fnr: 0 | Snr: 19 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Båhus gate 1<br>7014 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

Midlertidig forbud mot tiltak

RpFormålGrense

RpGrense

Regulert tomtegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert kjørefelt

Måle- og avstandslinje

Bevaring av bygninger og anlegg

Bolig

Offentlig bygg - undervisning

Kjøreveg

Gate m/fortau

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Park

Felles avkjørsel

# 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.

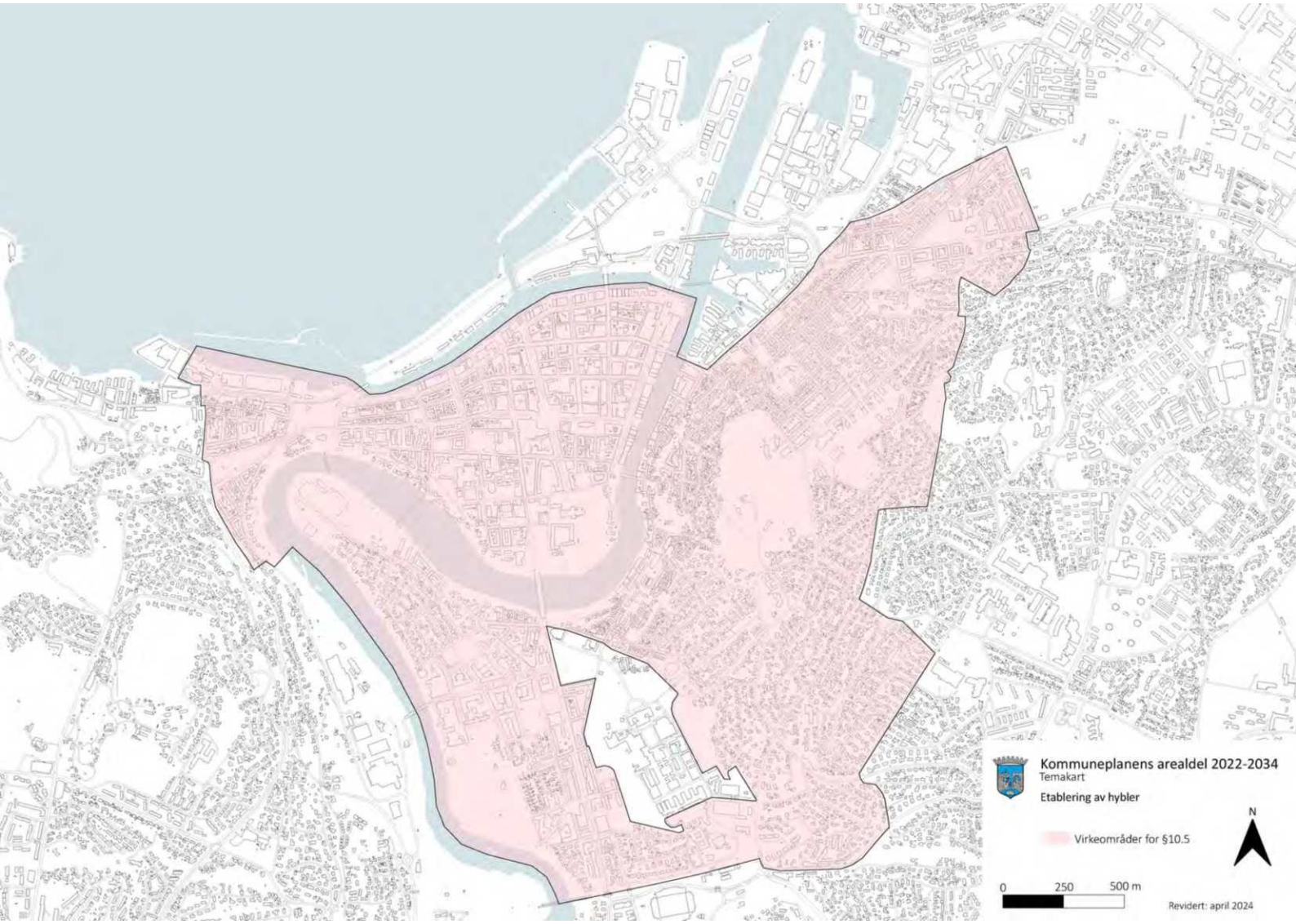
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

**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.


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

R 137c

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**AVDELING BYUTVIKLING**

# R137c

Journalnummer:

Planen er datert 03.06.88, sist endret 19.10.88.
Stadfestet 06.04.89.

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BÅHUS GATE 1 OG 3

§ 1

I tillegg til generelle reguleringsbestemmelser til plan R 137 ("Reguleringsplan for et område begrenset av Nonnegate, Haldens gate, Festningsgata, Småbergan, Bakkegata og Nedre Møllenberg gate") gjelder følgende bestemmelser for Båhusgata 1 og 3:

§ 2

Båhusgate 1 og 3 reguleres til følgende formål:

1. Blandet formål: Boliger med garasjeanlegg under.
2. Blandet formål: Felles lekeplass med garasjeanlegg under.

§ 3

Bolig Bebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Det tillates bebyggelse med gesimshøyde maks. 9 m for Båhusgate 3 og med gesimshøyde maks. 11 m for Båhusgate 1.

§ 4

Felles lekeplass.

Leke- og uteoppholdsareal skal være felles for eiendommene i kvartalet begrenset av Nonnegata, Båhusgata, Festningsgata og Haldens gate samt for eiendommene som grenser inn til Båhusgata på nordsida. Lekeplassen skal opparbeides samtidig med utbygging av boliger for Båhusgate 1 og 3.

§ 5

Garasjeanlegg.

Boligbebyggelsen skal ha parkeringsdekning iht. vedtekt til plan- og bygningslovens § 69. Parkeringskravet skal dekkes ved utbygging av garasjeanlegg under boliger og lekeplass.

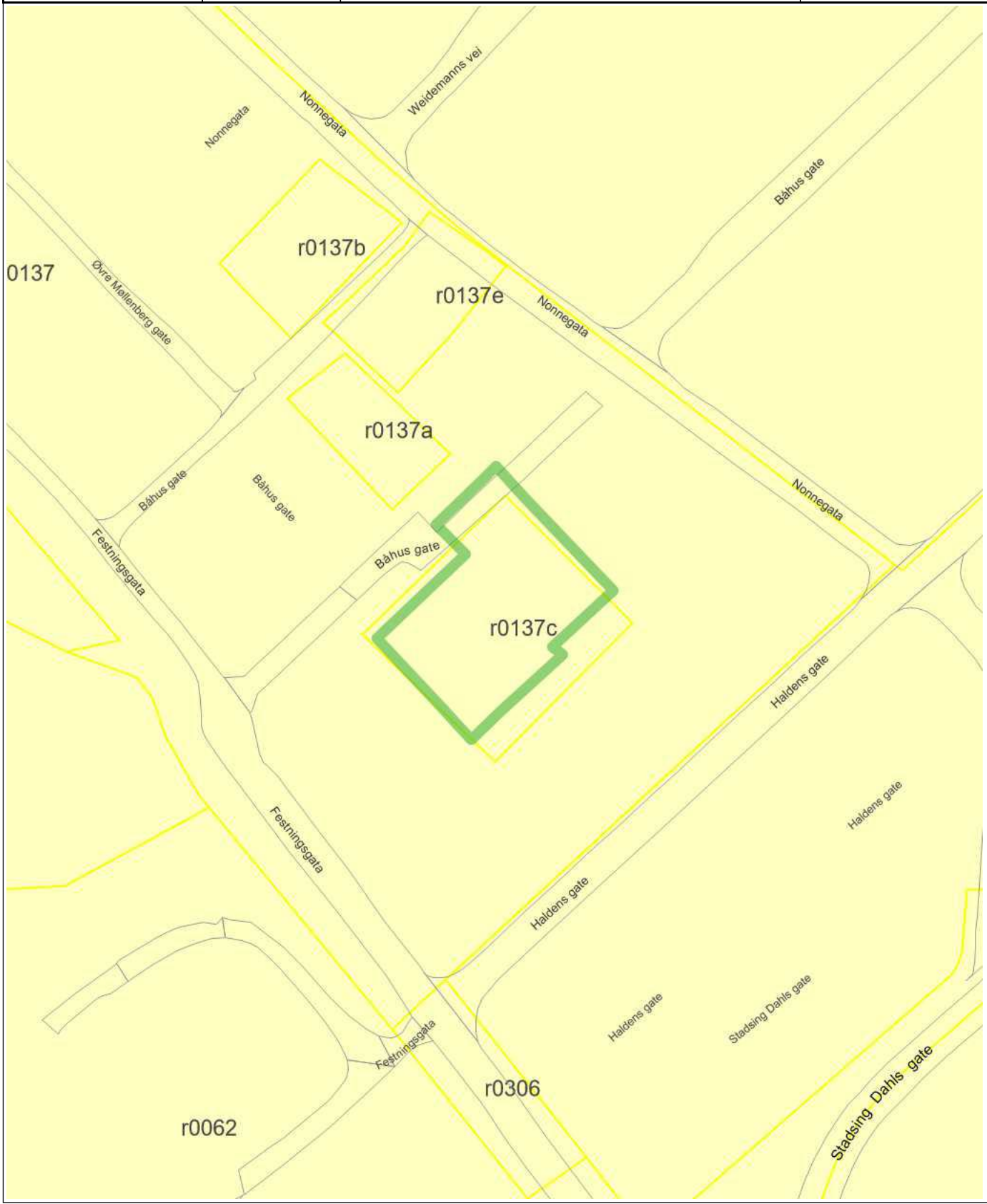
I tillegg til parkering for ny bebyggelse på eiendommene Båhusgate 1 og 3 skal garasjeanlegget inneholde 29 ekstra bilplasser til bruk for eksisterende bebyggelse i området. Garasjeanlegg må ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av boligene i Båhus gate 1-3.

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 409 | Bnr: 329 | Fnr: 0 | Snr: 19 |
| Adresse: | Båhus gate 1<br>7014 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000

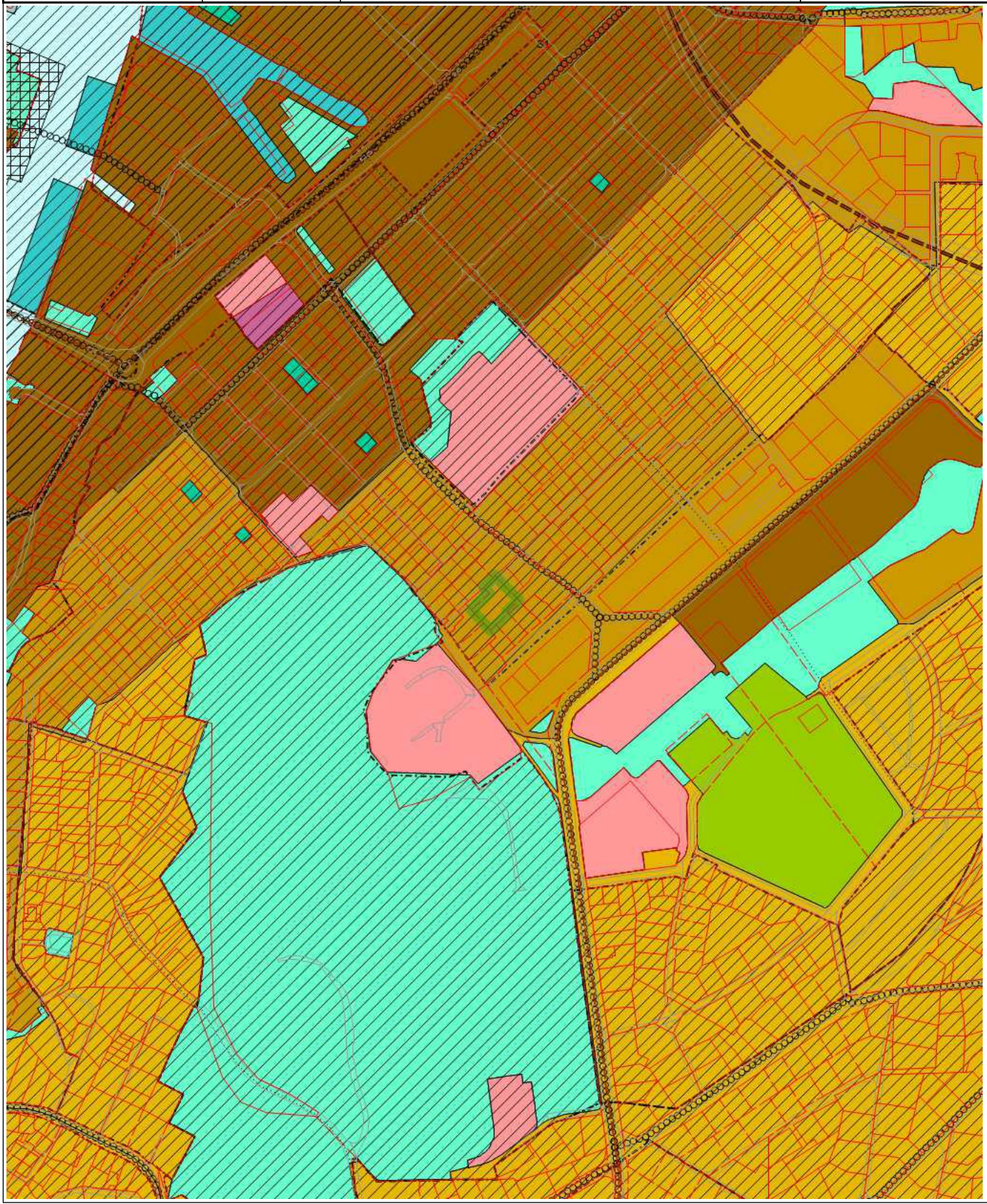


Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| Eiendom: | Gnr: 409 | Bnr: 329 | Fnr: 0 | Snr: 19 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Båhus gate 1<br>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
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R137

# R137

Journalnummer:

Planen er datert 18.12.79, sist endret 25.09.81
Vedtatt i Bystyret 10.11.82

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV NONNEGATA, HALDENSGATA, FESTNINGSGATA, SMÅBERGAN, BAKKEGATA OG NEDRE MØLLENBERG GATE

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i mål 1:500, datert 18.12.1979, sist endret 25.02.1982.

BYGGEOMRÅDER

§ 2

Området kan bebygges med bygninger i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget tillater det kan sokkeletasje innredes. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.

§ 3

I de områder som er angitt som blandet bebyggelse bolig/forretning/kontor og som i dag er i bruk som forretning/kontor og mindre bedrifter, kan bebyggelsen etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle tillates nyttet til andre formål som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets karakter.

Bruksendring skal godkjennes av bygningsrådet. Bedrifter som medfører økt belastning for strøket i form av røyk, støy, lukt eller trafikk tillates ikke.

Utvidelse av eksisterende virksomheter må ikke skje på bekostning av boligarealer.

§ 4

Ved riving/nybygg, ombygginger/tilbygg o.l. tillates ikke en høyere utnyttelsesgrad enn den som er vist på planen.

§ 5

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

For eiendommen Nedre Møllenberg gate 31 A gjelder at det eksisterende hus inngår i planen som verneverdig bebyggelse etter bygningslovens § 25.6. Dersom huset brenner, skal et nybygg på eiendommen følge påtegnet byggegrense.

§ 6

Ved nybygging/ombygging o.l. skal alle bygninger i fasadematerialer og taktekking, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

§ 7

Skilt og annet reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og høyder.

§ 8

I område regulert til garasjeanlegg i kvartal 1 skal det bygges et garasjeanlegg med parkeringsplasser på markplanet og med lekeplass på takplanet.

FELLESAREAL

§ 9

Fellesarealet øst for parkeringshuset i kvartal 1 skal være felles for eiendommene Nonnegata 32, Haldens gate 6 og 8. Fellesarealet sør for parkeringshuset skal være felles for eiendommene Haldens gate 2 og Festningsgata 15.

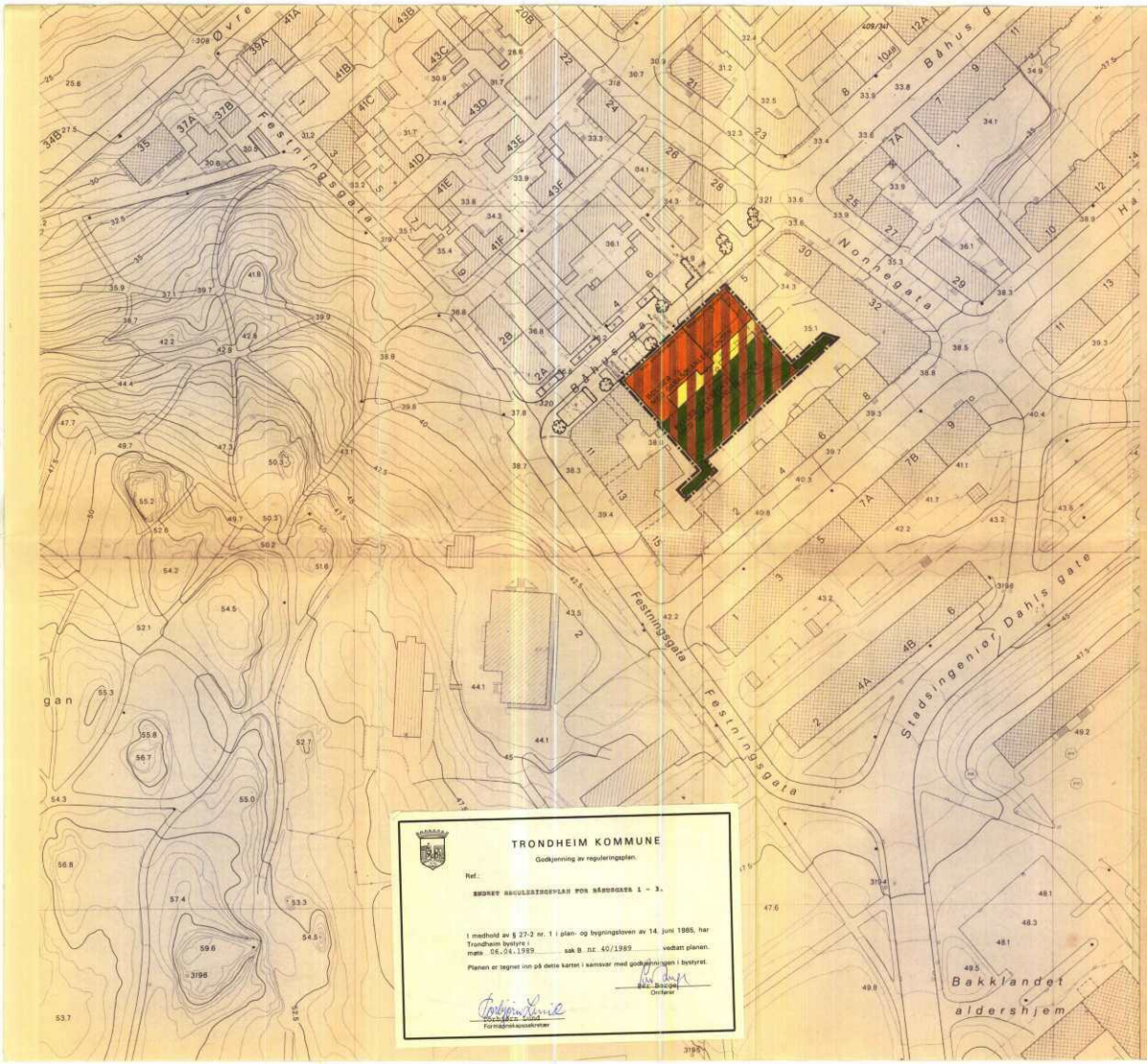
Fellesavkjørselen mellom Festningsgata og Nonnegata er felles for alle eiendommene i kvartal 2 og 3. Felles avkjørsel med tilhørende parkeringsplasser i kvartal 3 er felles for eiendommene Nonnegata 16, 20 A, 20 B og 22. Den felles lekeplass i kvartal 3 skal være felles for alle eiendommene i kvartal 3.

Felles avkjørsel mellom Øvre og Nedre Møllenberg gate skal være felles for alle eiendommene i kvartal 4. Den felles lekeplass i kvartal 4 skal være felles for alle eiendommene i kvartal 4 og 5. Felles avkjørsel med tilhørende parkeringsplasser i kvartal 4 er felles for eiendommene Nedre Møllenberg gate 41 A, 41 B, 43 og 45 og Nonnegata 12 og 14.

§ 10

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser og Trondheim kommunes vedtekter til bygningsloven når særlige grunner tilsier dette.

***000***




## TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

**1. BYGGEOMRÅDER**
- BLANDET FORMÅL: BOLIGER MED GARASJEANLEGG I UNDERETASJER.
- BLANDET FORMÅL: FELLES LEKEPLASS MED GARASJEANLEGG I UNDERETASJER.

**2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

**3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

**4. FRIOMRÅDER**
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

**5. FAREOMRÅDER**
- H/N HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

**6. SPESIALOMRÅDER**
- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

**7. FELLESOMRÅDER**
- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS, ANNET

**8. FORNYELSESOMRÅDER**
- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

**ANNET**
- VANN
- B/B PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

**STREKSYMBOLER**
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- → anvisning av avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

Endret reguleringsplan for Båhusgata 1 og 3.

G0497
r0137c Peak Kar

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
3 juni 1988

| SAKSBEHANDLING: | | | ENDRET: | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr. | DATO | | Nr. | DATO | Sign. | |
| 1 | 21.06.88 | Bygningsråd | 1 | 15.10.96 | EB | |
| 2 | 29.08.88 - 01.09.88 | Off. ettersyn | | | | |
| 3 | 22.11.88 | Bygningsråd | | | | |

0 5 10 15 20 25 m

MÅLESTOKK: 1:500

REGULERINGSPLAN nr.: 137 c

TEGNING Endring nr.

ARKIVKLASS: 78

DATABEHANDLER

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.:

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR BÅHUSGATA 1 - 3.

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 06.04.1989 sak B. nr. 40/1989 vedtatt planen.

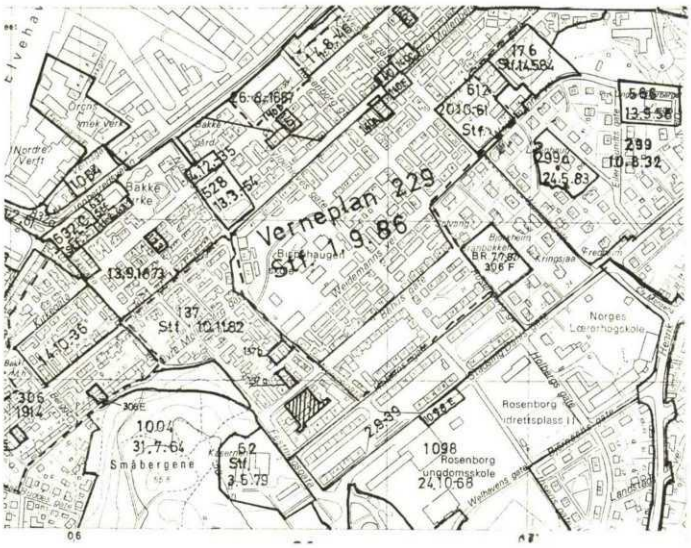
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Byråd Borgen
Ordfører

Torbjørn Lund
Formannskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000

0 50 100 150 200 250 M

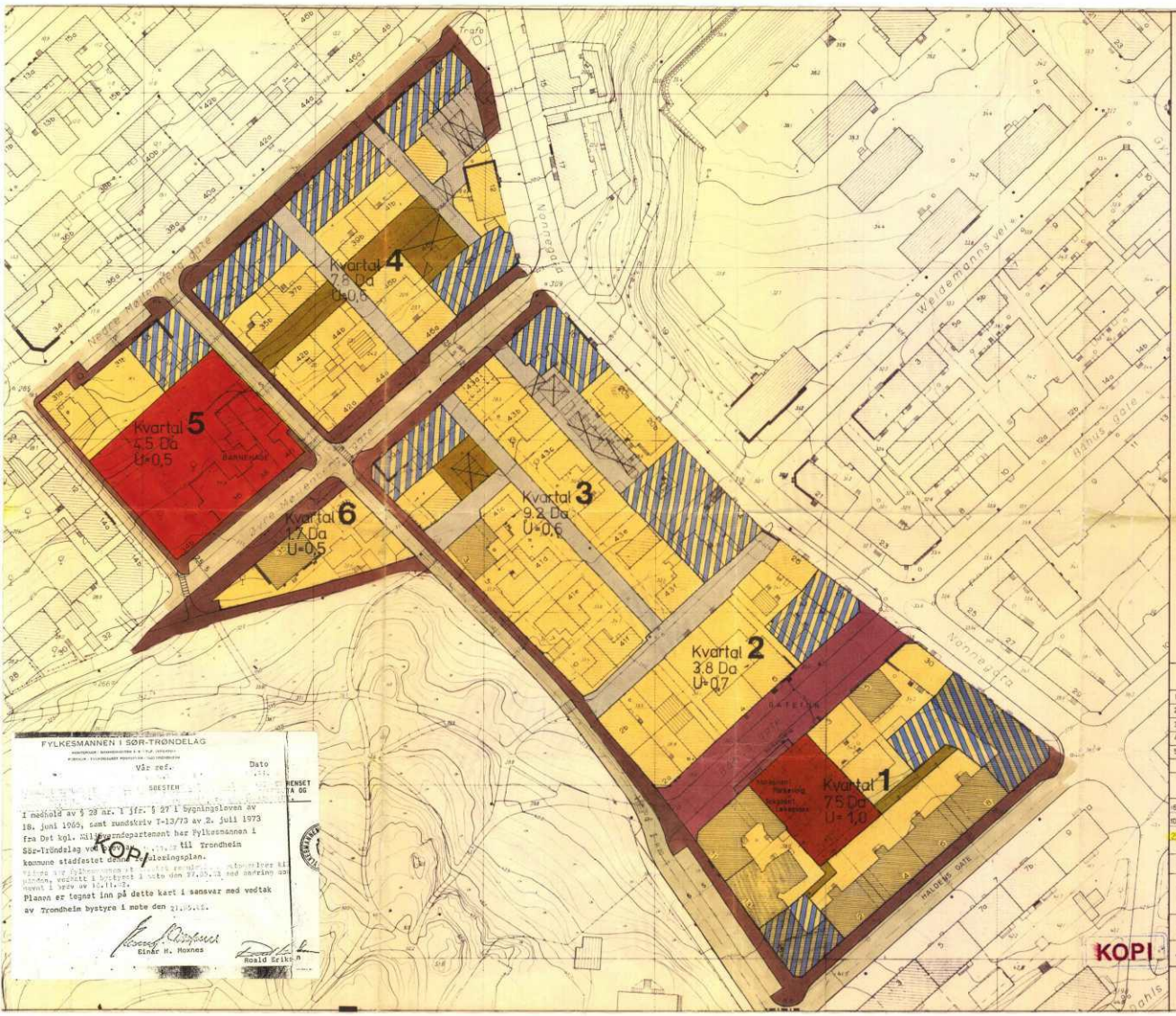



# TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR. VEDTAK – TEKST

R 137 STF. 10.11.82.
Reguleringsplan for et område begrenset av NONNEGT. - HALDENS GT. - FESTNINGSGT. - SMÅBERGAN - BAKKEGT. OG NEDRE MØLLENBERGSGT.




FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Vår ref. Dato

SBESTEN

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøverndepartement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved ... til Trondheim kommune stadfestet denne ... reguleringsplan.

... vedtatt i bystyret i sak dm 27.05.13 med unntak av ... vedtatt i bystyret i sak dm 21.05.14, ... i sak av 10.11.2.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 21.05.14.

Einar H. Hoxnes

Roald Srike

KOPI

KOPI

TEGNFORKLARING:

Reguleringsformål. B.L. § 25.

BYGGEOMRÅDER:
- Boliger
- Blanding av reguleringsformål, boliger/forretninger m.v.
- Forretninger, kontorer m.v.
- Industri
- Offentlige bygninger
- Almennyttig formål
- Garasjeanlegg

LANDBRUKSOMRÅDER:
- Jordbruk, skogbruk

TRAFIKKOMRÅDER:
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gangveg, fortau

FRIOMRÅDER:
- Park, torveg, lek

FAREOMRÅDER:

SPESIALOMRÅDER:

Andre bestemmelser. B.L. § 26.
- Felles avkjørsel, parkering
- Felles leikeplass
- Planens begrensning
- Senterlinje regulert veg
- Tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- tre mur — Omriss av eksisterende bygg
- Omriss av eksisterende bygg som ikke inngår i planen

SAKSBEHANDLING: 137

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 24.02.81 | 1.gangs behandling av bygningsrådet |
| 2 | 25.02-24.03-81 | Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet |
| 3 | 6.11-81 | Ny 1.gangsbeh. bygningsrådet |
| 4 | 9.10-4.11-81 | Offentlig ettersyn |
| 5 | 9.03-81 | Sluttbehandl. bygningsrådet |

KORREKSJONER:

| | | |
|---|---|---|
| 15.12.80 | I.S. | Plankontorets endringer etter høringsrunde. |
| 10.6.81 | I.L. | Justeringer etter offentlig ettersyn |
| 25.9.81 | I.L. | |

00491
d137 Pask Kar

Prøveprosjekt i byfornyelse i Trondheim

Reguleringsplan for et område begrenset av NONNEGT., HALDENSGT., FESTNINGSGT., SMÅBERGAN., BAKKEGT., N.MØLLENBERGGT.

Målestokk 1:500

Tegn. nr. 1

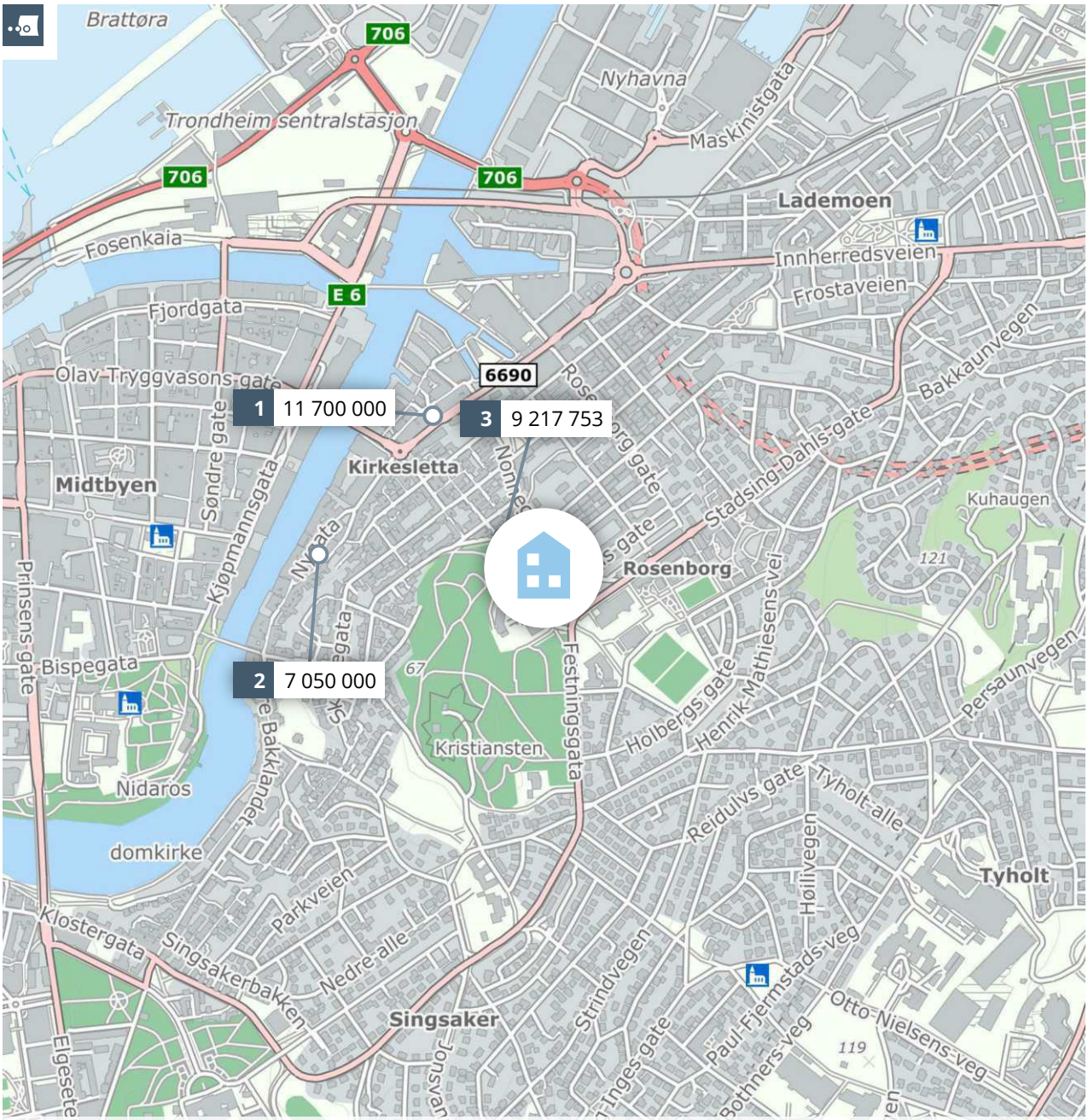
Dato 18.12.79 Sign. IAH.

Prosjektnr. 3750

asplan

TRONDHEIM PLANKONTORET
Kjøpmannsgt. 34 Tlf. (075) 21870
Postboks 2865 Elgeseter, 7001 Trondheim
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

137




# Meglers verdivurdering

# BÅHUS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 04.10.2026

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Båhus gate 1, 7014 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 409 BNR 329 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 7

Verdivurdert til

# 7 890 000

| 55 569 | 7 945 569 | 61 589 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 129 m² | 10 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1996 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 831 |
| Formue | 23 042 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 4 |

Balkong Heis Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Verftsgata 1 E<br>133 m² 2016 4. etg 4 sov | 16.10.2025 | 12 500 000 | **11 700 000** | 0 | 11 700 000 | **87 970** |
| 2 Nygata 11<br>108 m² 1994 2. etg 3 sov | 13.08.2026 | 7 290 000 | **7 050 000** | 0 | 7 050 000 | **65 278** |
| 3 Festningsgata 3<br>106 m² 1902 3. etg 2 sov | 08.05.2024 | 8 600 000 | **9 000 000** | 217 753 | 9 217 753 | **86 960** |

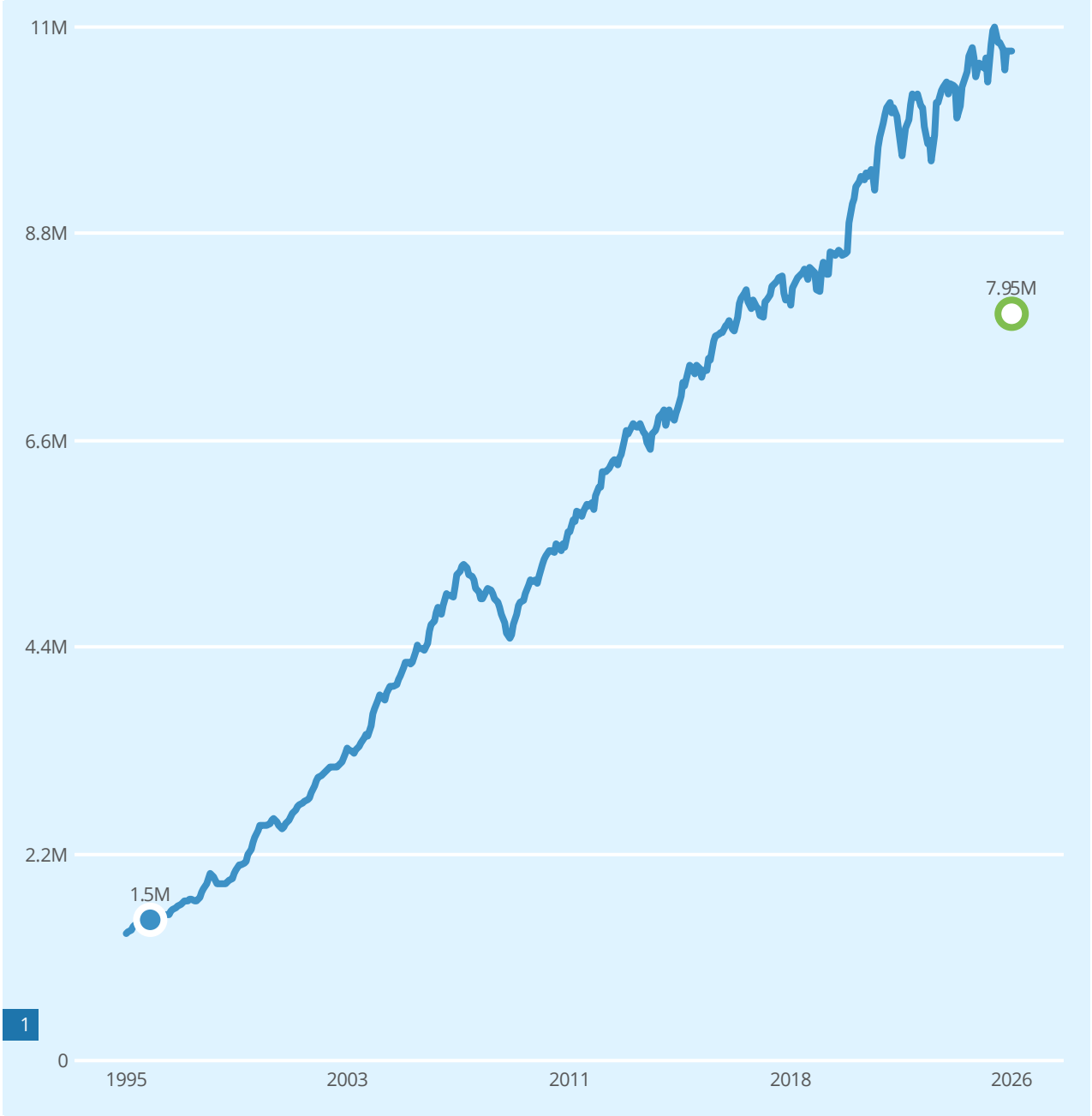
Sjelden toppleilighet over to plan med flott utsikt, sol til solnedgang, heis og p-kjeller*. Skjermet beliggenhet.

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




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.03.1996 | | 14.03.1996 | - | 1 500 000 | - | 1 500 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste omsetningsverdi er fra byggeår.

## Leiligheter til salgs i ROSENBORG 7 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
**4 058 000** Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

## Leiligheter solgt i ROSENBORG 7 grunnkrets siste 6 mnd

23
leiligheter solgt

**3 609 000** Prisantydning i snitt
**3 574 000** Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
67
dager

for 0.7% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**67 433** Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd
**61 589** Båhus gate 1 Totalpris 7 945 000
**59 986** ROSENBORG 7 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

# Båhus gate 1

Nabolaget Rosenborg vestre/Møllenberg østre - vurdert av 113 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enlige
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Trondheim International School (1-... | 3 min | |
| 225 elever, 12 klasser | 0.2 km | |
| Bispehaugen skole (1-7 kl.) | 4 min | |
| 245 elever, 15 klasser | 0.3 km | |
| Singsaker skole (1-7 kl.) | 11 min | |
| 290 elever, 17 klasser | 0.9 km | |
| Rosenborg skole (8-10 kl.) | 4 min | |
| 476 elever, 31 klasser | 0.3 km | |
| Blussuvoll skole (8-10 kl.) | 20 min | |
| 553 elever, 27 klasser | 1.6 km | |
| Bybroen videregående skole | 12 min | |
| 210 elever | 1.1 km | |
| Thora Storm videregående skole | 14 min | |
| 1100 elever | 1.2 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Gyldenløves gate | 4 min | |
| Linje 25, 28, 63 | 0.3 km | |
| Lademoen stasjon | 13 min | |
| Linje R60, R70 | 1.1 km | |
| Trondheim S | 16 min | |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 1.3 km | |
| St. Olavs gate | 19 min | |
| Linje 9 | 1.6 km | |
| Trondheim Værnes | 31 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Småbergan barnehage (0-5 år) | 3 min | |
| 28 barn | 0.2 km | |
| Møllenberg barnehage (1-5 år) | 3 min | |
| 63 barn | 0.2 km | |
| Rosenborg barnehage (1-5 år) | 4 min | |
| 56 barn | 0.3 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Rosenborg | 4 min |
| Bunnpris Rosenborg | 4 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Solsiden Kjøpesenter | 9 min |
| Vitusapotek Rosenborg | 4 min |
| Nedre Elvehavn Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bispehaugen skole -gymsal | 4 min |
| Rosenborg idrettsplass | 5 min |
| Fresh Fitness Trondheim sentrum | 9 min |
| Feel24 Singsaker | 10 min |

«Sentralt, levende og interessant!»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 77/100

—

**Shoppingutvalg**
Bra 73/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Sykkel




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# 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.

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Båhus gate 1, 7014 Trondheim
Gnr. 409, Bnr. 329, Snr. 19, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
114260286


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:** Leif Zahl

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 470 17 231

**E-post:** leif.zahl@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.

---