PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ST JØRGENSVEITA 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

St Jørgensveita 7
7013 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1846
BRA: 57 m^2
BRA-i: 57 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	5	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
St Jørgensveita 7
7013 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31287

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er tydelig fuktutslag i kjeller, noe som tyder begrenset eller ingen drenering.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte og det er noe antydning til råte på vinduer på soverom ut mot gata.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes og det kan være at enkelte vinduer må byttes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Sotluke er plassert bak kjøleskap, det gjøre at kjøleskap må taes ut ved feiing.

Det er kortere avstand enn påkrevde 30 cm fra skroget kjøleskapet står i.

TG-2 gis på bakgrunn av avstand mellom skrog og feieluke.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere sotlukestein i sotluke som preakseptert løsning.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte som resirkulerer luften gjennom et kullfilter. Det er ikke tilkobling til utvendig avtrekk, og matos, fukt og lukt fjernes derfor ikke effektivt fra rommet. Et slikt system kan medføre redusert luftkvalitet, særlig ved hyppig matlaging, da kullfilteret ikke fjerner fuktighet og bare i begrenset grad reduserer lukt og partikler.

Det bemerkes at løsningen er mindre effektiv enn balansert ventilasjon eller avtrekk til friluft, og tilfredsstiller ikke kravene til fullverdig avtrekk iht. dagens anbefalinger og forskriftsnivåer for varig opphold (jfr. TEK17 §13-5).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk til friluft for bedre inneklima og fuktfjerning dersom forholdene ligger til rette for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG-2 er gitt på bakgrunn av de eldre delene av avløpsrør. Avløpsrør inne i leiligheten får TG-1.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft disponeres av leilighet i 2 etasje og var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke vurdert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er revet vegg mellom kjøkken og entre, tiltaket ansees å ikke være søknadspliktig.
WC med inngang fra soverom, er i dag gjort om til vaskerom. Det kan utfra tegninger også se ut som om en del av fellesareal under trapp er innlemmet i leilighet med vaskerom og kott. Tiltaket er ikke søkt kommunen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Herman Frølund Snare**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Zakarias Olai Grann Hevrøy**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **St Jørgensveita 7, 7013 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **400** Bruksnr: **111** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1846**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet som er oppført i én etasje. Etasjeskillere antas å være trebjelkelag. Hovedkonstruksjonen er av mur, utvendig pusset / slemmet. Taket har saltaks form. Vinduer med 2 og 3 -lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	57	57	0	0	0
Totalt m²	**57**	**57**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	57	0	Entre, kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom og stue.	
Totalt m²	**57**	**57**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er kjeller under deler av leilighet. Kjelleren er en eldre velvkjeller og deles med sameiet.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er tydelig fuktutslag i kjeller, noe som tyder begrenset eller ingen drenering.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3 -lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Karmer er værslitte og det er noe antydning til råte på vinduer på soverom ut mot gata.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes og det kan være at enkelte vinduer må byttes.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU

Loft disponeres av leilighet i 2 etasje og var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke vurdert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Det er etasjeskille i trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Det er teglsteinspipe fra bygger. Denne er rehabilitert i 2020, da ble det satt inn stålrør i eksisterende pipe.

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Sotluke er plassert bak kjøleskap, det gjøre at kjøleskap må taes ut ved feiing.

Det er kortere avstand enn påkrevde 30 cm fra skroget kjøleskapet står i.

TG-2 gis på bakgrunn av avstand mellom skrog og feieluke.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere sotlukestein i sotluke som preakseptert løsning.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kombinert kjøle og fryseskap.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er kjøkkenvifte med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte som resirkulerer luften gjennom et kullfilter. Det er ikke tilkobling til utvendig avtrekk, og matos, fukt og lukt fjernes derfor ikke effektivt fra rommet. Et slikt system kan medføre redusert luftkvalitet, særlig ved hyppig matlaging, da kullfilteret ikke fjerner fuktighet og bare i begrenset grad reduserer lukt og partikler.

Det bemerkes at løsningen er mindre effektiv enn balansert ventilasjon eller avtrekk til friluft, og tilfredsstiller ikke kravene til fullverdig avtrekk iht. dagens anbefalinger og forskriftsnivåer for varig opphold (jfr. TEK17 §13-5).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk til friluft for bedre inneklima og fuktfjerning dersom forholdene ligger til rette for dette.

6.7 Lovlighet

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

Det er revet vegg mellom kjøkken og entre, tiltaket ansees å ikke være søknadspliktig.
WC med inngang fra soverom, er i dag gjort om til vaskerom. Det kan utfra tegninger også se ut som om en del av fellesareal under trapp er innlemmet i leilighet med vaskerom og kott. Tiltaket er ikke søkt kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker på vakserom.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Det er avløpsrør i plast og støpjern	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken, vaskerom og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG-2 er gitt på bakgrunn av de eldre delene av avløpsrør. Avløpsrør inne i leiligheten får TG-1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er vannledninger av kobber og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Deler av vannledninger er eldre og har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør inne i leiligheten er gitt TG-1, vannrør som er eldre er gitt TG-2.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort vesentlig arbeider på det elektriske anlegget i leiligheten av Vintervoll AS.
- Rehab leilighet, unntatt bad. Ingenting gjort på bad, kun byttet bryterpanel.
- Installasjon stue, kjøkken, 2sov, vaskerom og gang.
- Stikk og dimmer på alle rom.
- Smartermostat i gang og på bad. Kunde ville skaffe og montere lamper selv.
- Nytt skjultanlegg og nye innfelt stikk. Nye kurser til platetopp, stekovn, vvb, gang/sov/vaskerom, stue/sov, vaskemaskin,
forbruk kjøkken, oppvaskmaskin og bad.
- Tilkobling VVB på kjøkken, komfyrvakt.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannbereder er appstyrt.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering av boenehet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert i 2018, ref tidligere salgsoppgave og tidligere eier.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte på baderommet.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg mot våtsone i garderobeskap.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er vinylbellegg på gulv og malte overflater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vaskerommet ble renovert i 2024. Der ble det slått sammen vegger i bod og eksisterende vaskerom.
Nytt Vinylbelegg og sluk ble etablert.

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

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong, yttervegger og vegg mot naboer og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Er lagt fram fakturaer på utført arbeid.

6.15 Øvrig: Radonmåling

Beskrivelse

Radonmåling er utført i leiligheten, rapport fra 27.03.2025..

Oppsummering av øvrig	TG-1

Det er ikke påvist forhøyde verdier i forhold til Radon. Radonmåling viser 12 Bq/m3, noe som er langt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3.

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

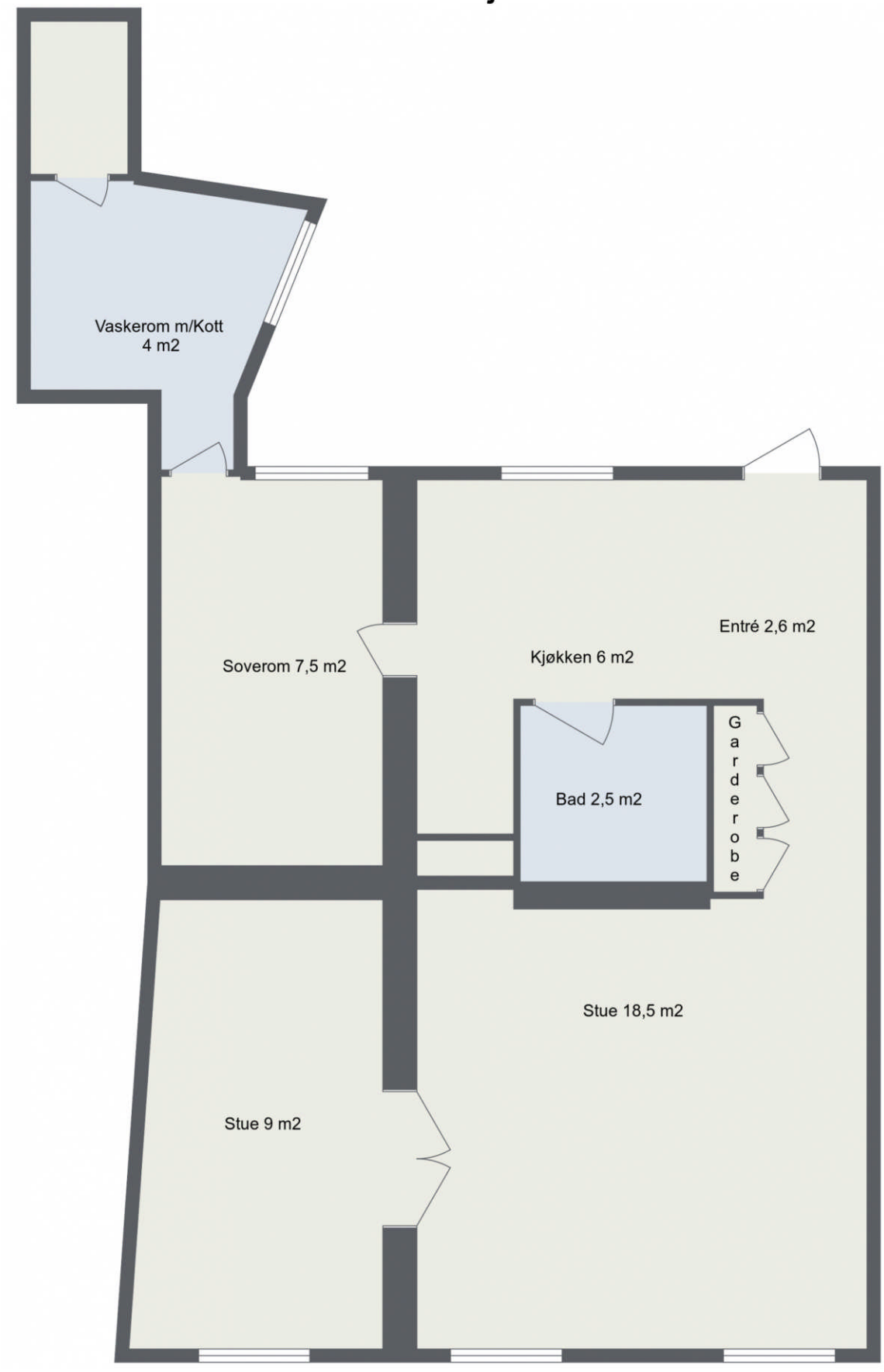
6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

1. Etasje

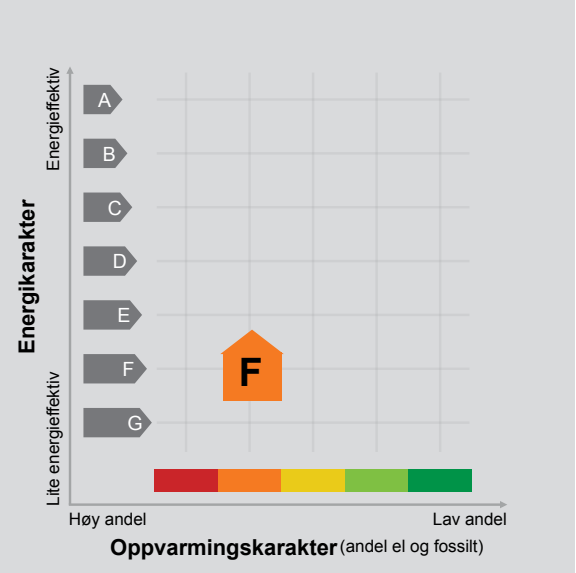


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

ENERGIATTEST

Adresse	St Jørgensveita 7
Postnummer	7013
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	400
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182167002
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132415
Dato	08.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zakarias Olai Grann Hevrøy	Herman Frølund Snare

Gateadresse
St Jørgensveita 7

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 76981792

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251009

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

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

Beskrivelse: VASKEROM: • Vegg mellom vaskerom og tidligere «kott» revet for å lage større vaskerom. • Overdekning: mur mellom vaskerom og soverom er forsterket med ny murstein, fasadeoverliggere og pussmørtel av Bakken & Magnussen AS. • Takhøyde hevet, med glava. • Meland Rørservice AS har etablert nytt sluk. • Trondheim Malerservice AS har sparklet og malt vegger/tak, og lagt gulvbelegg med oppbrett. • Ny dør og større dørkarm/åpning, samt tilhørende listverk installert av Mindaugas Ziurkus Snekkerservice. • Kottdør, og nytt kaldt-kott etablert. • Vintervoll AS har stått for det elektriske arbeidet. Se eget punkt under elektrisk arbeid. Arbeidet ble utført i 2024. BAD: • Ny dør og større dørkarm/åpning, samt tilhørende listverk installert av Mindaugas Ziurkus Snekkerservice. • Ingenting elektrisk er gjort på bad i vår eiertid foruten å bytte bryterpanel av Vintervoll AS. Arbeidet ble utført i 2024. Ifølge egenerklæring fra tidligere eier ble badet totalrenovert i 2018 med faglært arbeid utført av IPS. Vi har ikke etterspurt eller mottatt dokumentasjon på dette fra tidligere eier.

Arbeid utført av: Trondheim Malerservice AS, Meland Rørservice AS, Mindaugas Ziurkus Snekkerservice, Bakken & Magnussen AS, Vintervoll AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: VASKEROM: Ja, Meland Rørservice AS har etablert nytt sluk og Trondheim Malerservice AS har lagt nytt gulvbelegg med oppbrett. BAD: Ifølge egenerklæring fra tidligere eier står det følgende: «Ja: Badet ble totalrenovert, og alt ble fornyet.»

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge takstmann er det fuktutslag i felles kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge takstmann er sotluke plassert bak kjøleskap med en kortere avstand enn 30cm fra skroget kjøleskapet står i. En anbefalning har blitt gitt av takstmann om å sette inn en sotlukestein i sotluken som en preakseptert løsning.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et gammelt bygg, hvor det naturligvis er stedvis skjevheter i gulv, og setningssprekker i byggets fasade. Dette kan også gjøre det utfordrende å åpne/lukke enkelte vinduer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er blitt gjennomført en rehabilitering av det elektriske anlegget i hele leiligheten, untatt bad og varmeledning i kald-kott, hvor kun bryterpaneler er byttet. Følgende har blitt gjort i vår eiertid: • Rehabilitering av sikringsskap. • Det er blitt lagt varmekabler i gulv ved kjøkken og entree. • Stikk og smart-dimmere på alle rom. • Smarttermostat i gang og på bad. • Nytt skjultanlegg og nye innfelt stikk. • Nye kurser til platetopp, stekovn, vvb, gang/sov/vaskerom, stue/sov, vaskemaskin, forbruk kjøkken, oppvaskmaskin og bad. • Tilkobling av ny smart-VVB og komfyrvakt.

Arbeid utført av: Vintervoll AS

Document reference: 114251009

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punkt under brukstillatelse/ferdigattest.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Målingen er gjennomført med lukket sporfilm via Radonmannen AS. Høyeste årsmiddelverdi ble målt til 12 becquerel per kubikkmeter luft, noe som er langt uner tiltaksgrensen på 100 Bq/m3.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 12 Bq/m3

Filer

Radon St. Jørgensveita 7.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget er av svært høy alder og det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til vår kjennskap. Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, sameiet har fått utarbeidet en tilstandsvurdering på byggets hvelvkjeller av Rosenborg Murhåndtverk AS 19.05.2025.

Filer

Hvelvkjeller St. jørgensveita 7.pdf

Document reference: 114251009

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

St. Jørgensveita 7 har en høy antikvarisk verdi (verneklasse B). Under befaring med Byantikvaren er det opplyst at fremtidige ønskede vedlikehold derfor kan kvallifisere til økonomisk støtte fra tilskudsordninger som Stiftelsen Uni og Kulturminnefondet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ja, under ordinært sameiermøte 2025 er det vedtatt at søknadsprossessen for støtte til kulturminnefondet og Stiftelsen Uni igangsettes ifm. istandsetning av hvelkjelleren. Det endelige vedtaket for en gjennomføring av istandsetning av hvelvkjelleren, samt vurdering av mulige finansieringsplaner, ble utsatt frem til støtte fra tilskudsordningene nevnt ovenfor er innvilget. For mer informasjon, se protokoll fra ordinært sameiermøte 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zakarias Olai Grann Hevrøy	988b2e8d0a658e86475f 44a7eae3efe887c4ba4b	19.06.2025 19:07:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Frølund Snare	c6aac86884191fe556154d 6d599c5c946aa2aeeb	19.06.2025 19:13:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251009

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ST JØRGENSVEITA 7

Vedtatt i årsmøte
Den 7. april 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er St Jørgensveita 7, og har gårdsnummer 400 og bruksnummer 111 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.10.2004.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

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.

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.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 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.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

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.

Årsmøtet kan vedta at 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.

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, inntakssikring, og felles rørstamme/ fellesledning.
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, herunder utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten også dersom de er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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.

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 seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, 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

Dersom en eller flere av seksjonseierne krever det skal det holdes ordinært årsmøte 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 en seksjonseier 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 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 dersom slikt møte skal avholdes. 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 punkt 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) 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
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.12. 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.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Styrelederen 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. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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.

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, en seksjonseier fra hver seksjon.

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 personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

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 styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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 dersom dette er nødvendig. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

PROTOKOLL

ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2025 - SAMEIET ST. JØRGENSVEITA 7

Organisasjonsnummer: 927809249

Dato: 27.05.2025 kl 19.00

Sted: St. Jørgensveita 7, Trondheim

Dagsorden:

1. Møtet ledes av Styrets leder
2. Konstituering: Opptelling av stemmer møtt / gyldige sameiere
3. Godkjenning av innkalling og agenda
4. Valg av referent og 2 personer til å signere protokollen
5. Årsregnskap og årsberetning
6. Valg av Styret for 2024-26
7. Restaurering av hvelvkjeller – vedtakssak

Sak 1: Møteleder

Møtet åpnes av møteleder som er styrets leder Zakarias Olai Grann Hevrøy i henhold til eierseksjonsloven med mindre det fremmes andre forslag underveis i møtet.

Enstemmig godkjent.

Sak 2: Registrering av møtende seksjonseiere og fullmakter

Sameiet omfatter 3 seksjoner som var representert slik det er anmerket:

Seksjon 1: Zakarias Olai Grann Hevrøy og Herman Frølund Snare, møter personlig

Seksjon 2: Arnt Einar Andersen med fullmakt fra Camilla Thorvaldsen

Seksjon 3: Ann Kristin Helleberg, møter personlig

Alle seksjoner var dermed representert på møtet og kan avgi stemme.

Enstemmig godkjent.

Sak 3: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkallingen og agenda godkjennes.

Enstemmig godkjent.

Sak 4: Valg av referent og 2 personer til å signere protokollen

Til å føre protokollen ble valgt Zakarias Olai Grann Hevrøy

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble foreslått Ann Kristin Helleberg.

Enstemmig vedtatt.

Sak 5: Årsregnskap og årsberetning

Alle kostnader er i 2024 avtalt løpende og fordelt direkte mellom seksjonene. Kostanden for 2024 var sameiets bygg forsikring fra Gjensidige på kr. 23 454. Det er ikke ansett behov for årsregnskap for 2024.

Forslag til vedtak: Det er ikke behov for at det kreves akontobeløp for felleskostnader for 2025, men at felles oppgaver og kostander avtales og fordeles løpende mellom seksjonene av styret.

Enstemmig vedtatt.

Sak 6: Valg av Styret for 2024-26

Det er ikke valg i år. Styret ble valgt under ekstraordinært årsmøte 17.11.2024.

Enstemmig godkjent.

Sak 7: Restaurering av hvelvkjeller – vedtakssak

Styreleder Zakarias Olai Grann Hevrøy orienterte om prosjektet og det forarbeid som er gjort forut årsmøtet. Det ble spesielt henvist til «Tilstandsvurdering og forslag til tiltak – Hvelvkjeller, St. Jørgensveita 7» fra Rosenborg Murhåndtverk AS datert 19.05.2025, samt «St. Jørgensveita 7 – sikring og istandsetting av hvelvkjeller – byantikvarens anbefaling» fra Byantikvar Roy Åge Håpnes datert 26.05.2025.

Det ble forsøkt å innhente flere prisestimater på sikring og istandsetting av hvelvkjelleren, beste alternativ etter styrets oppfatning er Alternativ 1 fra Rosenborg Murhåndtverk AS på estimert kostnad 460 000 NOK inkl. Mva.

Byantikvaren har uttalt at det er mulig å søke tilskuddsordninger fra Kulturminnefondet og Stiftelsen Uni. Det er tidligere opplyst om at det kan innvilges opptil 30% støtte fra hver av tilskuddsordningene (totalt 60%). Da tilskuddsordningene kan ha varierende budsjett hvert år kan det søkes om støtte i flere omganger frem til søknad blir godkjent av de ulike tilskuddsordningene.

Forslag til vedtak: Det foreslåes at søknadsprosessen for støtte fra Kulturminnefondet og Stiftelsen Uni igangsettes, med grunnlag i Alternativ 1 fra Rosenborg Murhåndtverk AS. Det endelige vedtaket for gjennomføring av istandsettingen av hvelvkjelleren, samt vurdering av mulige finansieringsplaner, utsettes i denne omgang til støtte fra tilskuddsordningene nevnt ovenfor er innvilget.

Enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl 19.45.

Zakarias Hevrøy

Zakarias Olai Grann Hevrøy, Styreleder/Møteleder

Ann Kristin Helleberg

Ann Kristin Helleberg, Styremedlem

ROSENBORG MURHÅNDTVERK AS.

Tilstandsvurdering og forslag til tiltak – Hvelvkjeller, St. Jørgensveita 7



Det ble gjennomført befaring i hvelvkjelleren i St. Jørgensveita 7 den 16. desember 2024 for å vurdere murverkets tilstand og mulige tiltak for sikring og restaurering. I tillegg ble det gjennomført en ny befaring den 10. april 2025 i samarbeid med Byantikvar Roy Åge Håpnes. Formålet var å få en helhetlig vurdering av skadeomfang, samt drøfte ulike utbedringsalternativer.

Hvelvkjelleren er oppført i tegl med naturstein som grunnmur. Ved inngangspartiet er konstruksjonen delvis understøttet med jernbjelker, noe som trolig ikke inngår i det opprinnelige byggverket. Hvelvets generelle tilstand vurderes som alvorlig svekket. Flere partier viser betydelig deformasjon, og enkelte steder er det etablert hyller i treverk som tilstøter hvelvet. Dette forhindrer ytterligere sammenbrudd. Mørtelfugene er i dårlig stand, mange steder mangler mørtel helt, noe som reduserer bæreevnen og gjør konstruksjonen sårbar for belastning og vibrasjoner. På høyre side ved inngangen har deler av hvelvet rast ut som følge av manglende anfang mot natursteinsgrunnmuren. Hvelvtaket bærer preg av lang tids manglende vedlikehold som da også forårsaker de skader og utrasing som er i kjelleren

Til tross for hvelvets svekkede tilstand, vurderes det slik at det ikke utgjør en bærende funksjon for øvrige deler av bygningen. Hvelvtaket er/skal være i utgangspunktet selvbærende. Grunnmur og hovedkonstruksjon er ikke berørt, og det foreligger ingen risiko for leilighetene som ligger over kjelleren. På grunn av dagens tilstand må bruk av kjelleren begrenses av hensyn til personsikkerhet. Samtidig har hvelvkjelleren, med tanke på alder og bygningshistorisk verdi, betydelig verneverdi. Byantikvaren understreket ved befaring at slike konstruksjoner bør bevares i størst mulig grad, både som del av kulturhistorien og som en del av bygningens opprinnelige karakter.



Utrasning der anfang mangler.



Deler av hvelv støttes opp av treverk/hyller.

Ved befaringen 10. april 2025 ble det skissert to ulike alternativer for utbedring av hvelvkjelleren.

Alternativ 1: Delvis sikring og restaurering

Dette tiltaket innebærer stabilisering og istandsetting av hvelvet i sin nåværende form, uten full gjenoppbygging. De delene av hvelvet som fortsatt står, sikres og bevares. Områder med betydelig deformasjon eller fare for sammenbrudd mures om. Mindre deformasjoner beholdes som en del av den opprinnelige karakteren og dokumenteres. Inngangspartiet med jernbjelker forblir uendret. Bortsett fra det området med utrasing som da restaureres.Eksisterende puss fjernes skånsomt. Fugene kratses ut og refuges med kalkbasert mørtel, skift for skift. Partier som er avstivet med treverk og viser omfattende skade mures om og kompletteres. Nytt anfang etableres der det mangler, og hvelvkappen rekonstrueres. Hele hvelvet pusses med kalkmørtel som gir ekstra stabilitet og sammenheng.

Estimert kostnad: 460 000 NOK inkl. Mva.

Estimatet er kalkulert med følgende fordeling: Arbeidstimer 400 timer á 1.000 NOK = 400.000 NOK + Materiell (fugemasse, mørtel, verktøy, ny teglstein der gjenbruk ikke er mulig) 60.000 NOK

Alternativ 2: Fullstendig restaurering

Dette alternativet innebærer total ommuring av hvelvet i det største rommet, med gjenbruk av opprinnelige materialer.

Hele hvelvet demonteres i sin helhet i det største rommet. All teglstein renses og lagres for gjenbruk. Et nytt hvelv konstrueres med original og ny, tilpasset teglstein. Det nye hvelvet formes med hjelp av en glidende kappe som forskaling. Før rivning dokumenteres eksisterende konstruksjon ved hjelp av fotogrammetri, slik at den opprinnelige geometrien kan gjenskapes.

Etter oppmuring pusses hvelvet med kalkmørtel og kalkvittes.
Denne løsningen gjenoppretter hvelvets opprinnelige form og tekniske integritet

Estimert kostnad: 880 000 NOK inkl. mva.

Estimatet er kalkulert med følgende fordeling: Arbeidstimer 800 timer á 1.000 NOK = 800.000 NOK + Materiell (fugemasse, mørtel, verktøy, ny teglstein der gjenbruk ikke er mulig) 80.000 NOK

Valg av løsning vil avhenge av ambisjonsnivå og ønsket grad av bevaring.

Alternativ 1 representerer en kostnadseffektiv og bevaringsvennlig tilnærming med fokus på sikring og delvis restaurering, mens alternativ 2 innebærer en mer omfattende og ressurskrevende fullrestaurering.

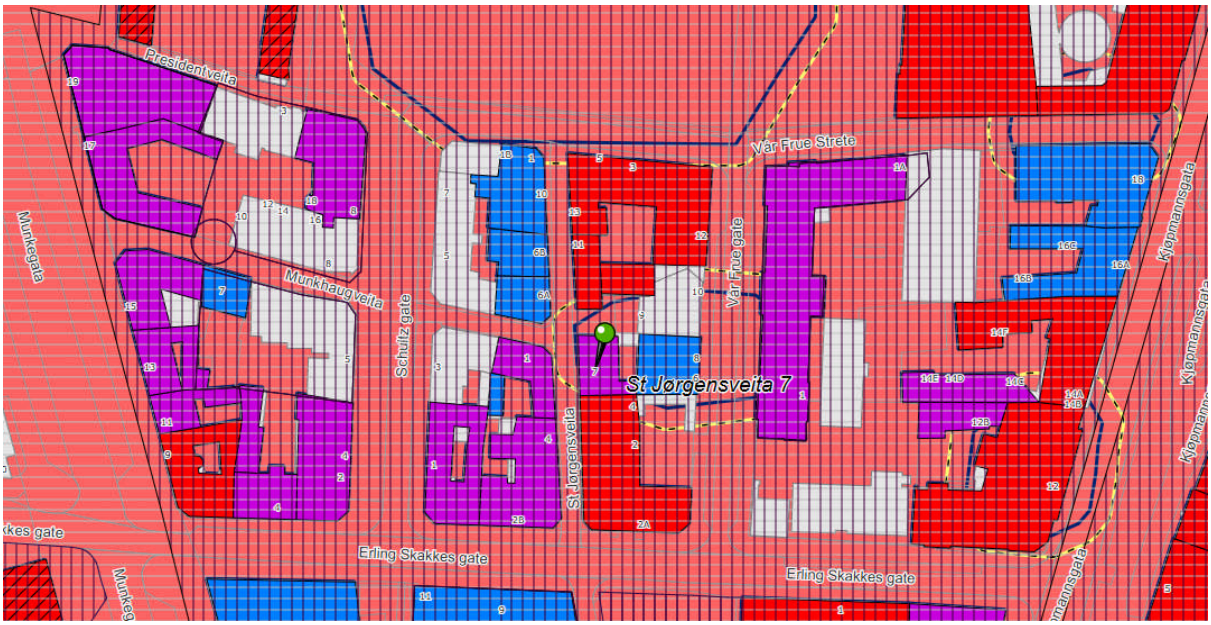
Begge løsningene tar hensyn til bygningens verneinteresser og sikrer kjellerens videre bruk og tilstand i framtiden.

Trondheim 19.05.2025

Kristoffer Bø, Rosenborg Murhåndtverk AS

St. Jørgensveita 7 - sikring og istandsetting av hvelvkjeller - byantikvarens anbefaling

St. Jørgensveita 7 har høy antikvarisk verdi (verneklasse B) og ligger i et eget bevaringsområde i Midtbyplanen, med bestemmelser om bevaring.



Utsnitt av Kulturminnekartet, Trondheim kommune.

Anlegget ble oppført like etter bybrannen i området i 1846. Bygården er oppført i pusset og slemmet tegl. Det er enkeltkrum tegl på tak og opprinnelig port. Bygningen har vært brukt som både bolig, snekkerverksted, og det har også vært synagoge i 2. etasje. Dette var den første synagogen i Trondheim, tatt i bruk i 1899.

Bybrannen i 1846 omfattet kvartalene mellom Munkegata, Erling Skakkes gate, St. Jørgensveita, Vår Frue Strete og Presidentveita. Området blir gjerne kalt empirekvartalet. Bygården er en del av dette sammenhengende bymiljøet, som representerer murbyen Trondheim i tidlig fase - kort etter innføring av murtvangen i 1845.

Under bakken over hele Midtbyhalvøya ligger en rekke hvelvkjellere, som var byens brannsikre rommene. Dette er kjellerrom av varierende størrelse, med murte buehvelv. Det finnes trolig nær 100 bevarte hvelvkjellere, byantikvaren jobber med kartlegging av disse. De eldste hvelvkjellerne antas å stamme fra årene like før og etter 1681-brannen, og er dermed de eldste stående profane byggverkene i det historiske sentrum. I forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen for nordøstre del av Midtbyen er det foreslått at hvelvkjellerne skal sikres med en egen bevaringsbestemmelse.

Hvelvkjelleren i St. Jørgensveita 7 er et fint og godt bevart eksempel på en mellomstor hvelvkjeller. Den er ikke datert, men kan være bygd før dagens bygning. Hvelvkjelleren er en vesentlig del av bygningens verneverdi, og det er viktig at den sikres og istandsettes, for å forhindre fullstendig kollaps.

Eier har fått laget en tilstandsvurdering av et av firma som har spesialisert seg på tradisjonell muring, og vi mener prosjektet er faglig godt kvalitetssikret.

Det er foreslått to ulike istandsettingsmåter, begge vurderes som akseptable fra vår side. Etter byantikvarens vurdering er sikring og istandsetting svært viktig, og vi vil sterkt anbefale at det gis tilskudd til dette.

Byantikvaren den 26.5.2025
Roy Åge Håpnes

R 118, Midtbyplanen
St.f. 28.08.81

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby.

2. Å holde utnyttelsesgraden for Midtbyen på nåværende nivå.

3. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og dets arbeidsplasser i Midtbyen kan opprettholdes.

4. Å legge forholdene til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen.

5. Å bedre trafikkforholdene og legge forholdene til rette for en trafikkteknisk prioritering av kollektivtrafikken i Midtbyen.

I GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området. For 4 spesialområder, områder for bevaringsverdig bebyggelse, er det dessuten gitt særskilte reguleringsbestemmelser som kommer i tillegg til bestemmelsene nevnt under kap. I.

§ 2
Bebyggelsen

1. Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.

   Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter). 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.

2. Maksimal utnyttingsgrad for hvert kvartal er påført reguleringskartet. Utnyttingsgraden U er definert som forholdet mellom brutto gulvareal i kvartalsbebyggelsen og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende gate, veg, bane, plass, vann eller elv, maksimalt 10 m.

3. For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse holde de regulerte byggegrenser. Tilbaketrukne fasader er ikke tillatt. Hvor annet ikke er vist, gjelder grense for reguleringsformål også som byggegrense.

4. Ved nybygg skal det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

   I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

5. Ved nybygg i soner som er særlig utsatt for støy, skal det tas bygingsmessige forholdsregler som gir nødvendig beskyttelse, jfr. kap. 53:22 i byggeforskriftene.

6. Den bebyggelsen, som er vist med rød, fiolett og blå farge på bilagskartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk", og som i sin helhet ligger innenfor det regulerte byggeområdet, forutsettes å bli stående. Vedrørende bygningsmessige arbeider på disse bygningene vises det til bestemmelsene i bygningslovens § 74, nr. 2 samt til Trondheim kommunes vedtekt til §§ 89, 92 og 107 i bygningsloven.

   Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 som gjelder denne bebyggelse, skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger til uttalelse før søknad om byggetillatelse blir behandlet i bygningsrådet.

§ 3

Byggeområder i h.t. bygningslovens § 25,1.

1. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaringen med fargediagram.

2. I områder vist med blandet signatur, blå og gule skråstriper, fastsetter bygningsrådet boligandelen etter følgende grunnregel:

   For bygninger i 2 etasjer 20%, for bygninger i 3 etasjer 33% og for bygninger i 4 etasjer og mer 50%.

   Herberger o.l. er unntatt fra denne bestemmelse.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse forholdstall for nybygg i områder som etter rådets skjønn vil gi utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

3. I områder vist med gul farge for boliger kan ved nybygg mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1. etasje. Disse må ikke være til ulempe for de omboende.

4. Bruksendringer av eksisterende boliger tillates ikke.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette for boligeiendommer som etter rådets skjønn har utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

5. I de påtenkte parkeringshusene i Sandgata kan sokkeletasje og deler av 1. etasje, med bygningsrådets samtykke, nyttes til henholdvis lager og forretninger.

§ 4
Trafikkområder

1. Områder som er vist med grå farge på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gater med fortau, gang- og sykkelveier, plasser, bruer, havneområder og parkeringsplasser.

2. Der avkjørsel kan løses not annen offentlig gate tillates ikke direkte avkjørsel fra følgende hovedgater:

   Sandgata, Fjordgata, Olav Tryggvasons gate, Søndre gate, Kjøpmannsgata, Kongens gate, (strekningen Ilevollen - Prinsens gate og Søndre gate - Kjøpmannsgata), Erling Skakkes gate (strekningen Smedbakken - Kjøpmannsgata), Bispegata (strekningen Prinsens gate - Kjøpmannsgata), Prinsens gate, Tordenskiolds gate, Smedbakken, Vollgata (strekningen Kongens gate - Sandgata).

3. Virksomheter skal enkeltvis eller i samarbeid sørge for at det på tomtene avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing, jfr. Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

4. Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøyer i nødvendig utstrekning for varetransport og nødtrafikk.

5. Bestående trebeplantninger i gatene bør bevares.

6. For Prinsens gates østside nord for Kongens gate skal det ved nybygg foretas tilbaketrekking av 1. etasje i 3 meters dybde, slik at fortau kan anlegges i arkade.

§ 5
Friområder

1. Områder som på reguleringskartet er vist med grønn farge er regulert til friområder, parker, kirkegårder, lekeplasser og elvepromenader.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 7

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra dise reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

II REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

Det er på planen avsatt 4 spesialområder for bebyggelse, som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares. Disse spesialområder er følgende:

A. Sanden-området.
B. Området sør for Vår Frue kirke.
C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata (inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate).
D. Bryggerekken i Fjordgata. Ravnkloa.

A. Sanden-området

Reguleringsbestemmelser for området Sandgata - Prinsens gate - Kongens gate - en linje vest for Kongens gate 98 og Sandgata 75 (unntatt Kongens gate 30, Tordenskiolds gate 2 og Kongens gate 60).

§ 8

Spesialområdet (bevaringsområde) er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 9

Området kan nyttes til boligbebyggelse i 2 etasjer, offentlige bygninger, almennyttige formål, forretninger og kontorer m.v., friområder og trafikkformål som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 10

Bestående trehus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mere opprinnelig utseende. Ved gjenreising av bygg etter brann eller etter riving skal bestemmelsene i § 12 følges.

Bestående murhus som er høyere enn 2 etasjer i området inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming i samsvar med planen og med bestemmelsene i § 12.

Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn, ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§ 11

Etablering av virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulempe i form av støy, røk og lukt, tillates ikke innenfor det regulerte område.

§ 12

Mot offentlig sted (gater, veiter og plasser) skal bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i 2 etasjer og i en dybde som vist på planen. For eiendom som grenser mot offentlig sted på to eller flere sider, kan bygning erstattes med plankegjerde langs en av sidene. Hovedbygning skal ligge med fasade mot gate. Bygninger kan ikke trekkes lenger inn på tomten.

Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 7 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng til skjæringslinje mellom fasadeflaten og takets skråflate. Takets helningsvinkel skal være mellom 30° og 45°.

Loftetasje til beboelse over 2. etasje kan tillates med vinduer mot gårdsplass.

Bygninger skal oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller liknende.

I fasader må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper harmonere med den bestående gamle trebebyggelses særpreg.

§ 13

Kvartalenes indre kan nyttes til fellesareal for flere eiendommer og utnyttes til formål som øker områdets verdi som boligstrøk.

§ 14

Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøy i nødvendig utstrekning for atkomst, varetransport og nødtrafikk.

§ 15

Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

B. Området sør for Vår Frue Kirke

Reguleringsbestemmelser for området Kongens gate - Kjøpmannsgata - Bispegate - Munkegata.

§ 16

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 17

Området kan nyttes til boligbebyggelse, offentlige bygninger og almennyttig formål m.v. som vist på plankartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendring der forholdene tilsier det.

§ 18

Bestående 2-etasjes hus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Bestående hus i mer enn 2 etasjer, som ikke er angitt med farge på nevnte bilagskart, inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.

Bebyggelse i det indre av kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§§ 19, 20, 21, 22 og 23

Som §§ 11, 12, 13, 14 og 15 for "Sanden-området".

C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate (Cicignon's voll).

Reguleringsbestemmelser for området Kjøpmannsgata - Bakke bru - Nidelva - Gamle Bybru.

§ 24

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 25

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 26

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med omramninger, porter, panel osv., skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv., skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse bir gitt.

§ 27
Nybygg

Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot elv, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 28

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

§ 29

I Kjøpmannsgata skal skråningen mellom øvre og nedre gate gis en parkmessig behandling. Innkjørsel fra nedre gate til underkjellere vest for Kjøpmannsgata tillates bare for avkjørsel til Kjøpmannsgata 34 og bibliotek-kvartalet.

D. Byggerekken i Fjordgata. Ravnkloa

Reguleringsbestemmelser for området Kanalen - Brattørparken - Fjordgata - Munkegata - Olav Tryggvasons gate - Prinsens gate.

§ 30

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 31

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate endret bruk der forholdene tilsier det.

§ 32
Eksisterende virksomhet

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med oppramninger, porter, panel osv. skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv. skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

§ 33

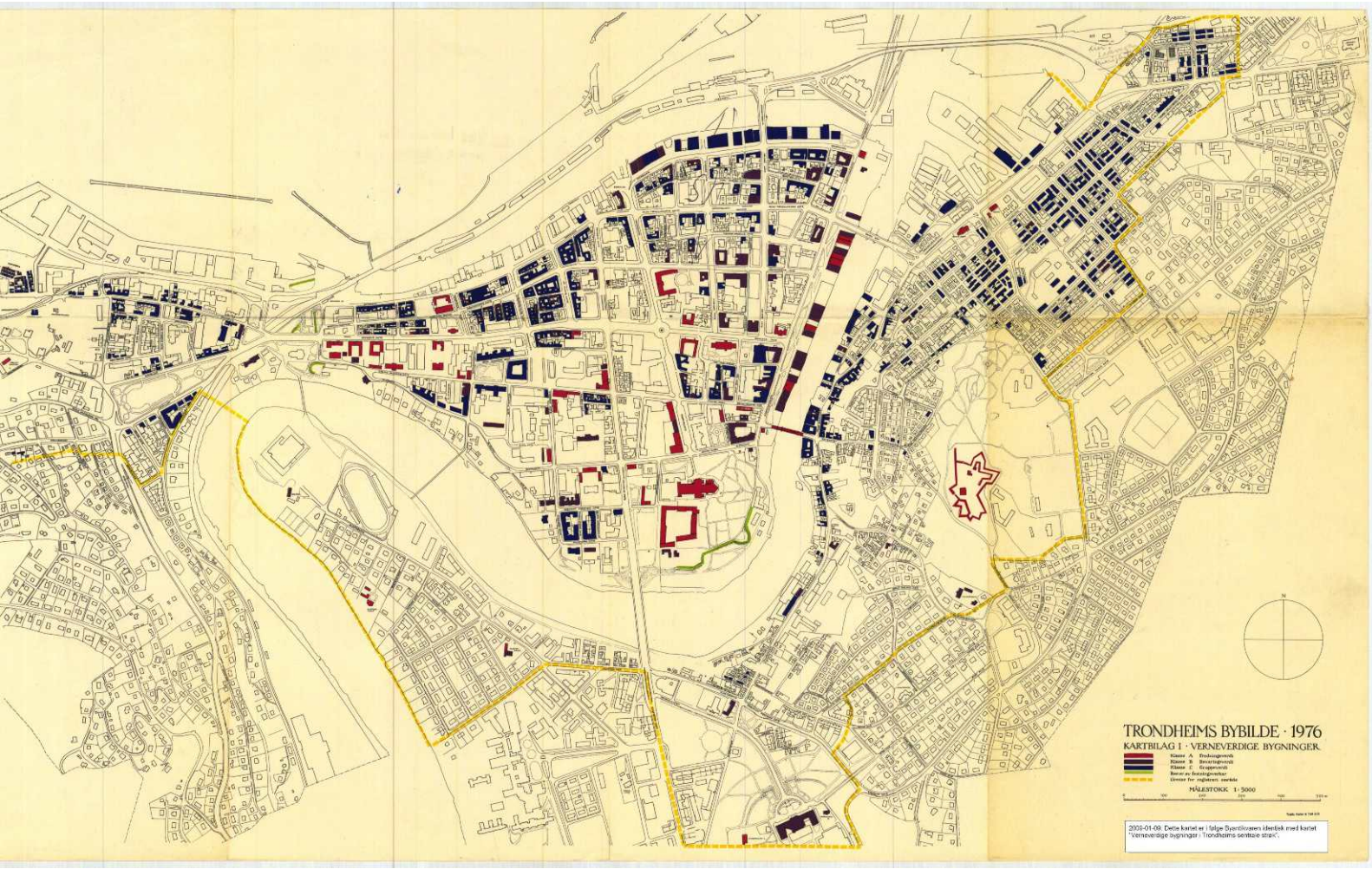
Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanal, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 34

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 26. august 1981
Etter fullmakt Williame Hals

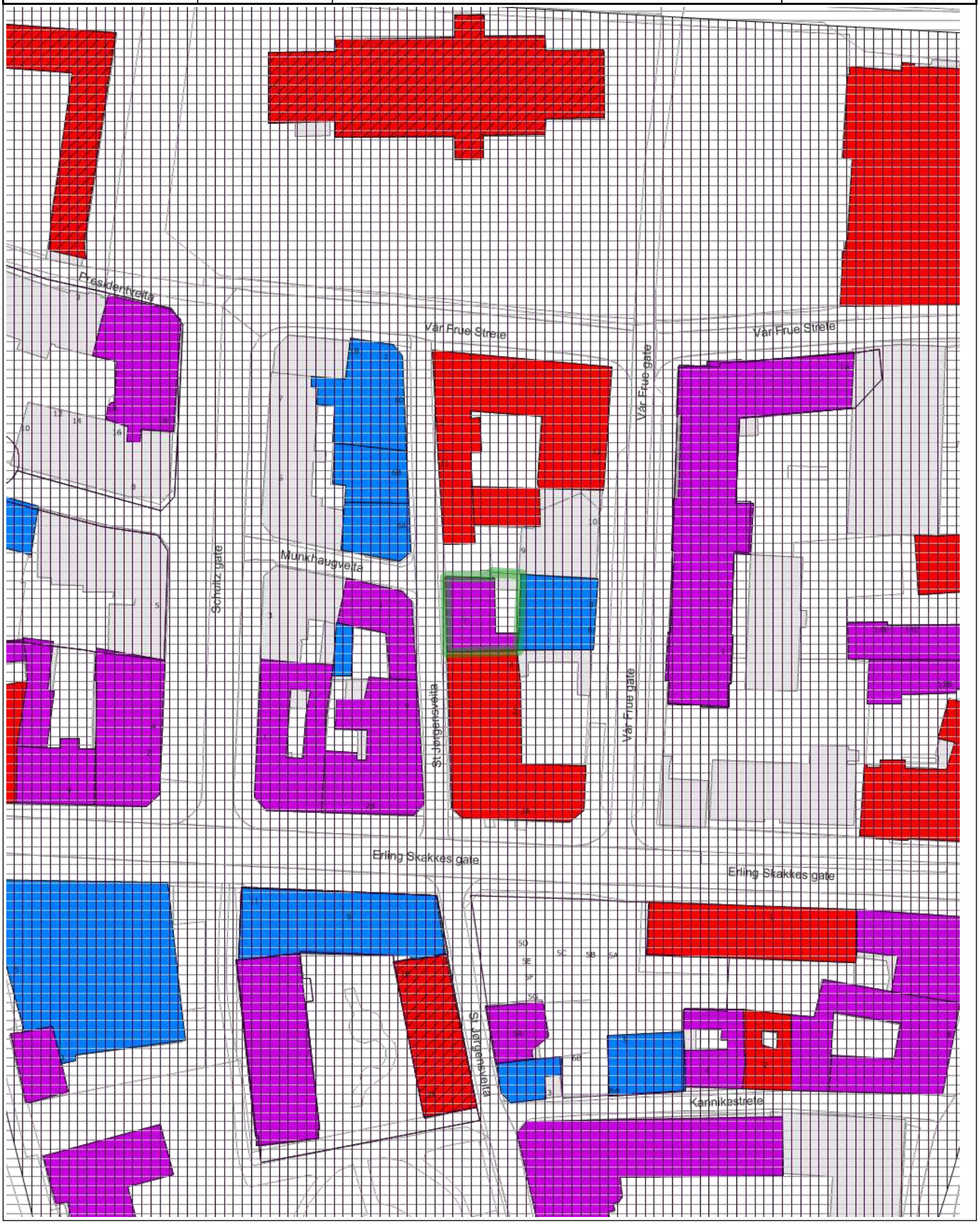

TRONDHEIMS BYBILDE · 1976
KARTBILAG 1 · VERNEVERDIGE BYGNINGER
Klasse A Bevaringsverdi
Klasse B Bevaringsverdi
Klasse C Gruppeverdi
Bevar av fasadegrunnlar
Grense for registrert område
MÅLESTOKK 1 : 5000
2009-01-09. Dette kartet er i følge Byantikvaren identisk med kartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk".

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	St Jørgensveita 7 7013 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

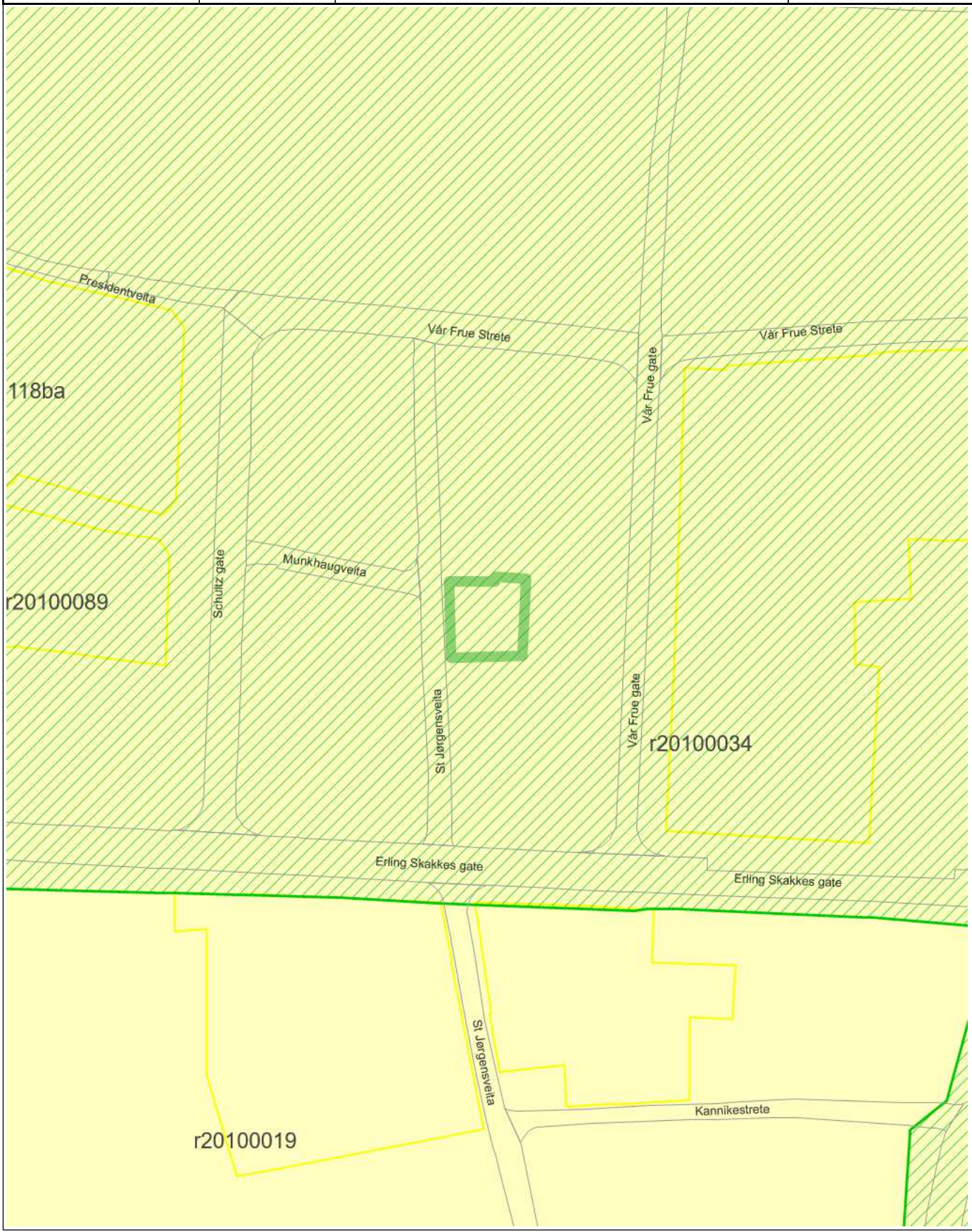


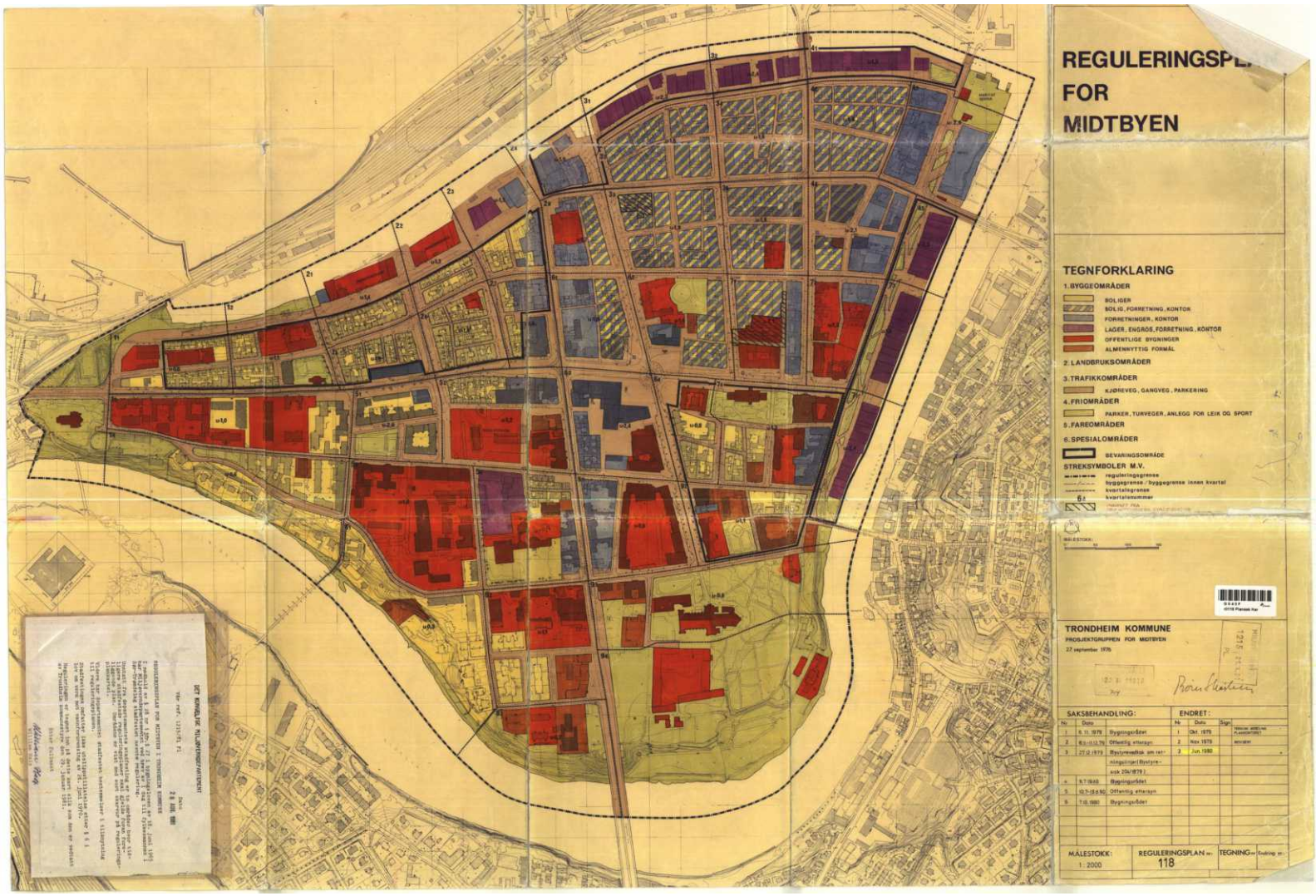
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	St Jørgensveita 7 7013 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000





REGULERINGSPL.
FOR
MIDTBYEN

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIG, FORRETNING, KONTOR
- FORRETNINGER, KONTOR
- LAGER, ENGROS, FORRETNING, KONTOR
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG, GANGVEG, PARKERING

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense / byggegrense innen kvartal
- kvartalgrense
- 6 kvartalsnummer
- INNHENTET FRA

MÅLESTOKK:

TRONDHEIM KOMMUNE
PROSJEKTGRUPPEN FOR MIDTBYEN
27 september 1976

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign	
1	5.11.1976	Byggingsrådet	1	Okt. 1976		
2	6.9-13.10.76	Offentlig ettersyn	2	Nov 1976		
3	27.2.1979	Bystyrevedtak om retningslinjer (Bystyresak 234/1979)	3	Jun 1980		
4	9.7.1980	Byggingsrådet				
5	10.7-19.8.80	Offentlig ettersyn				
6	7.10.1980	Byggingsrådet				

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Endring nr.
1:2000	118		

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	St Jørgensveita 7 7013 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

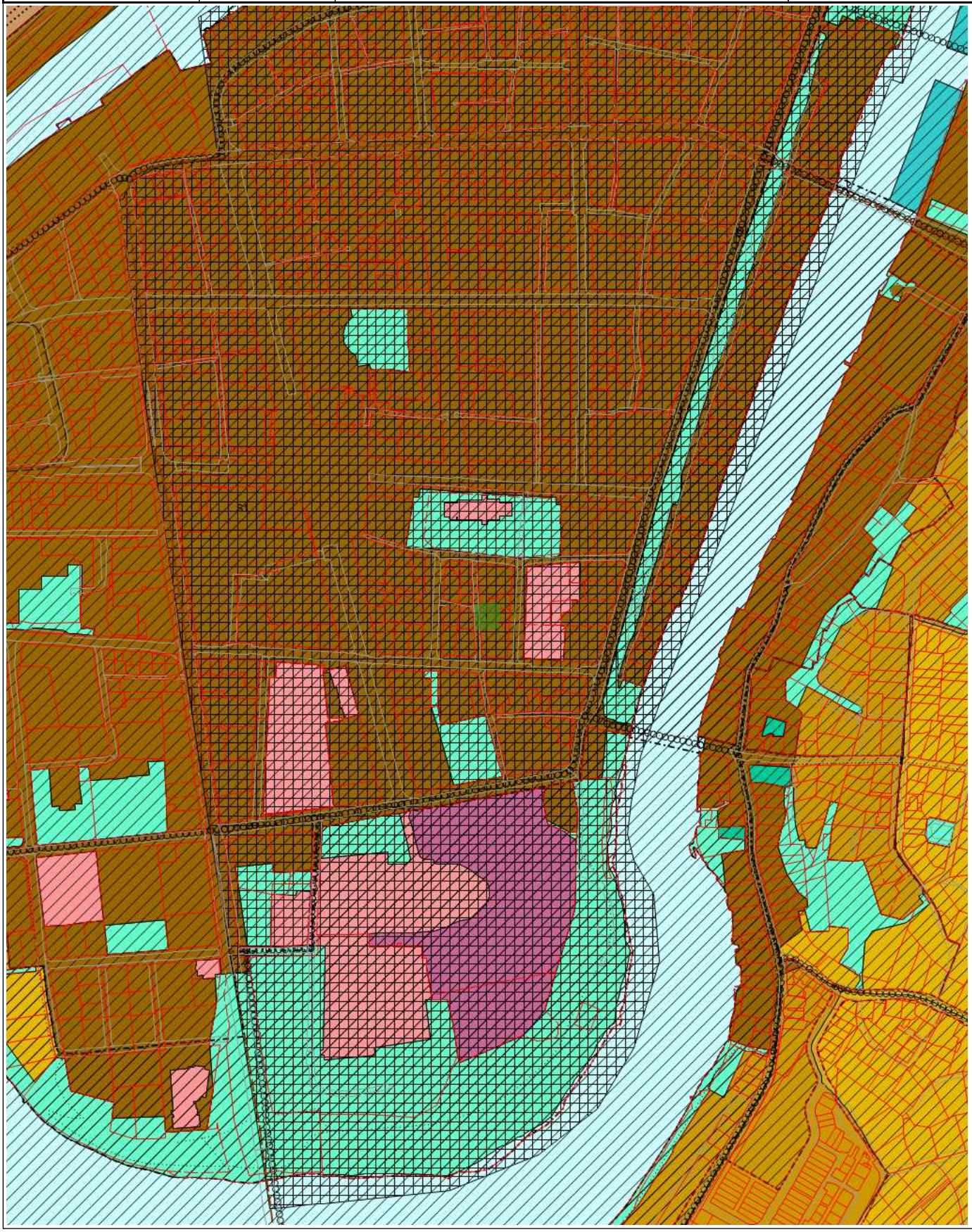


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	St Jørgensveita 7 7013 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 111	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	St Jørgensveita 7 7013 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3801/13

Byggmester Herman Frost AS
Hoemshøgda 34

N-7023 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	13/34658 oppgis ved alle henvendelser	Herman Frost	08.10.2013

St Jørgensveita 7, ferdigattest for bruksendring av næringsareal i 1.etasje til boligformål, med dispensasjon

Byggested: **St Jørgensveita 7** Gnr./Bnr.: **400/111**
Ansvarlig søker: **Byggmester Herman Frost AS**
Tiltakshaver: **Frode Aasgaard**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 07.10.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 3628/13.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/34658	08.10.2013

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

Steinulf Hoel
bygningssjef

Erik Prestmo
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Frode Aasgaard, St Jørgensveita 7, 7013 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Brauten Eiendom, Sandgata 10, 7012 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/34658	08.10.2013

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 Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 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/bygging



etakst®

24.06.2025 Ref **i1gwd**

OPPDRAGSGIVER
ZAKARIAS OLAI GRANN HEVRØY
zakarias@hevroy.com
+47 472 02 146

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 24.06.2025

ST JØRGENSVEITA 7, 7013 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 400 BNR 111 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 11

Meglers verdivurdering

4 290 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 290 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	-	-	-	-	-
Tomt					199,5 m²	

Byggeår	1846
Soverom	2
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	500

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Schultz Gate 8, 7013 Trondheim	22.11.2023	4 000 000	25 638	4 025 638	1902	53 m²
2	Brinken 10, 7016 Trondheim	12.03.2025	4 380 000	0	4 380 000	1910	63 m²
3	St Jørgensveita 2A, 7013 Trondheim	16.04.2025	4 200 000	0	4 200 000	1709	58 m²

Strøken 3-roms selveier med svært attraktiv beliggenhet midt i sentrum av Trondheim. Her bor man bokstavelig talt i umiddelbar nærhet til "alt", likevel tilbaketrukket i en rolig gate. Leiligheten nyter godt av en høy standard hvor det er gjort betydelige oppgraderinger i perioden 2024/25.

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.

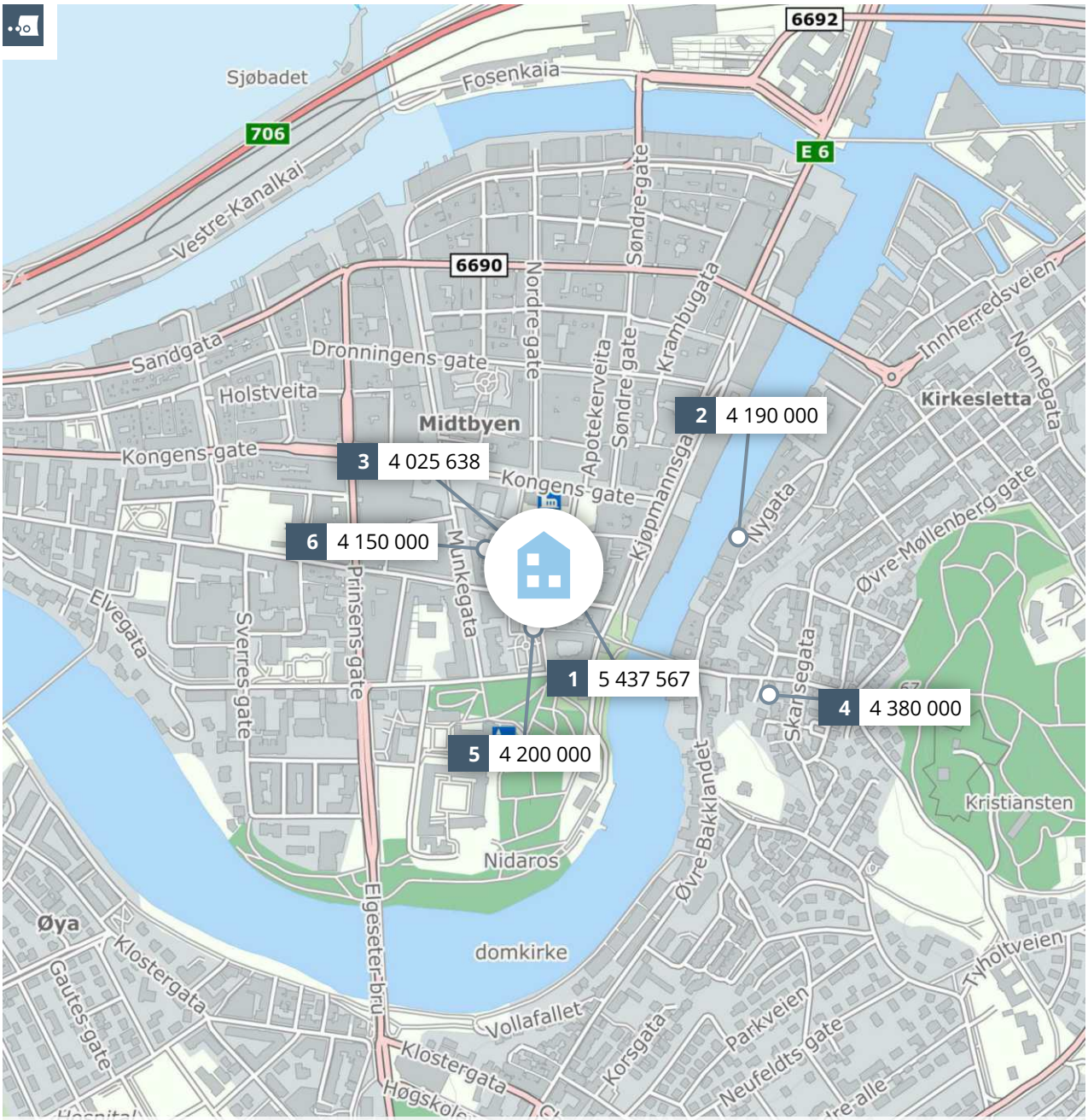
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet 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

Jonas Paulsen
PrivatMegleren Trondheim
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+47 915 11 559

PRIVATMEGLEREN

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



Meglers verdivurdering

ST JØRGENSVEITA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 24.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

St Jørgensveita 7, 7013 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1846

GNR 400 BNR 111 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 11

Verdivurdert til

4 290 000

0	4 290 000	75 263
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1846

Fellesutgifter	500
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vår Frue gate 8									
	61 m²	1870	4. etg	2 sov	23.07.2024	5 490 000	**5 375 000**	62 567	5 437 567	**89 140**
2	Nygata 6									
	68 m²	1900	1. etg	1 sov	15.05.2025	4 290 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**61 618**
3	Schultz gate 8									
	53 m²	1902	3. etg	2 sov	22.11.2023	3 990 000	**4 000 000**	25 638	4 025 638	**75 955**
4	Brinken 10									
	63 m²	1910	1. etg	3 sov	12.03.2025	4 490 000	**4 380 000**	0	4 380 000	**69 524**
5	St Jørgensveita 2 A									
	58 m²	1709	2. etg	2 sov	16.04.2025	3 990 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**72 414**
6	Munkhaugveita 7									
	50 m²	2019	3. etg	2 sov	13.03.2025	3 990 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**83 000**

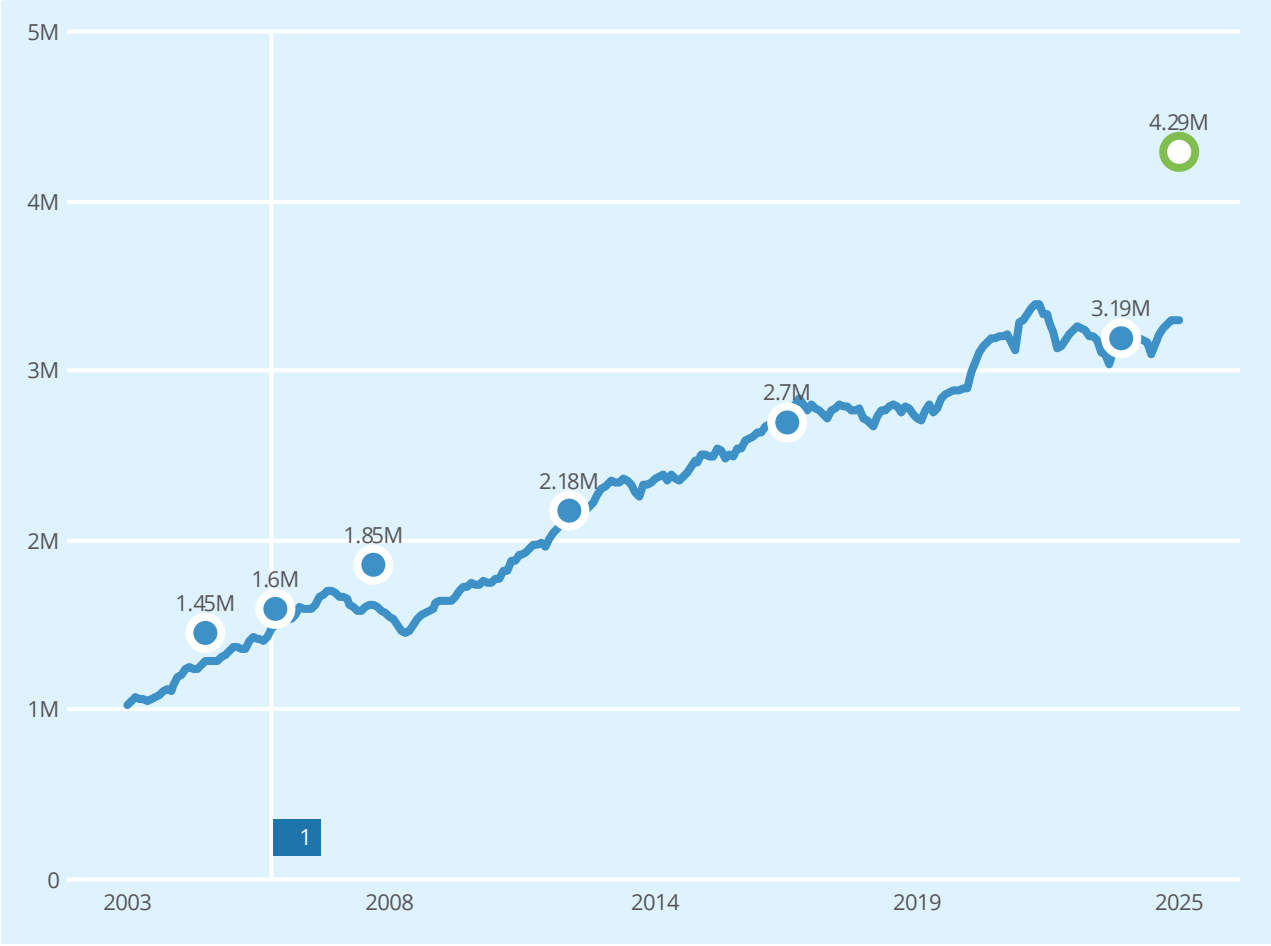
Strøken 3-roms selveier med svært attraktiv beliggenhet midt i sentrum av Trondheim. Her bor man bokstavelig talt i umiddelbar nærhet til "alt", likevel tilbaketrukket i en rolig gate. Leiligheten nyter godt av en høy standard hvor det er gjort betydelige oppgraderinger i perioden 2024/25.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.03.2024	20.03.2024	17.06.2024	3 190 000	3 190 000	0	3 190 000	2
22.12.2021		22.12.2021	-	916 600	-	916 600	3
15.02.2017	22.02.2017	21.06.2017	2 690 000	2 700 000	0	2 700 000	
30.05.2012	11.06.2012	06.08.2012	2 150 000	2 180 000	0	2 180 000	
06.03.2008	14.04.2008	08.07.2008	1 850 000	1 850 000	-	1 850 000	
15.03.2006	27.03.2006	02.05.2006	1 625 000	1 600 000	-	1 600 000	
30.04.2004	03.09.2004	30.11.2004	1 475 000	1 450 000	-	1 450 000	

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

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

Leiligheter til salgs i MIDTBYEN 11 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 800 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i MIDTBYEN 11 grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

4.3M
4 256 000 Salgspris i snitt
4 228 000 Prisantydning i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

75 263 St Jørgensveita 7 Totalpris 4 290 000
71 932 MIDTBYEN 11 grunnkrets i snitt siste 12 mnd
60 309 Midtbyen bydel i snitt siste 12 mnd

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.