NORDVIK

Snorres gate 9

4 soverom | 77 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Snorres gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026

Nøkkelinformasjon



Meget sentral 5-roms andelsleilighet. Rett ved Høyskoleparken.
Innglasset balkong. Nært NTNU. Ingen dok. avg.

Prisantydning	**4 790 000,-**
Omkostninger	**2 380,-**
Totalpris	**4 968 384,-**
Fellesgjeld	**176 004,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 648,-**
BRA-i	**77 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Snorres gate 9 - En innbydende 5-roms andelsleilighet rett ved Høyskoleparken. Her har du de fleste fasilitetene like utenfor døren, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket i rolig blindgate. Med beliggenhet rett ved Høyskoleparken ligger man også svært sentralt til med nærhet til NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen, Helgasetr og St. Olavs. Samtidig er det fin gangavstand inn til selve bykjernen.

Kort fortalt:

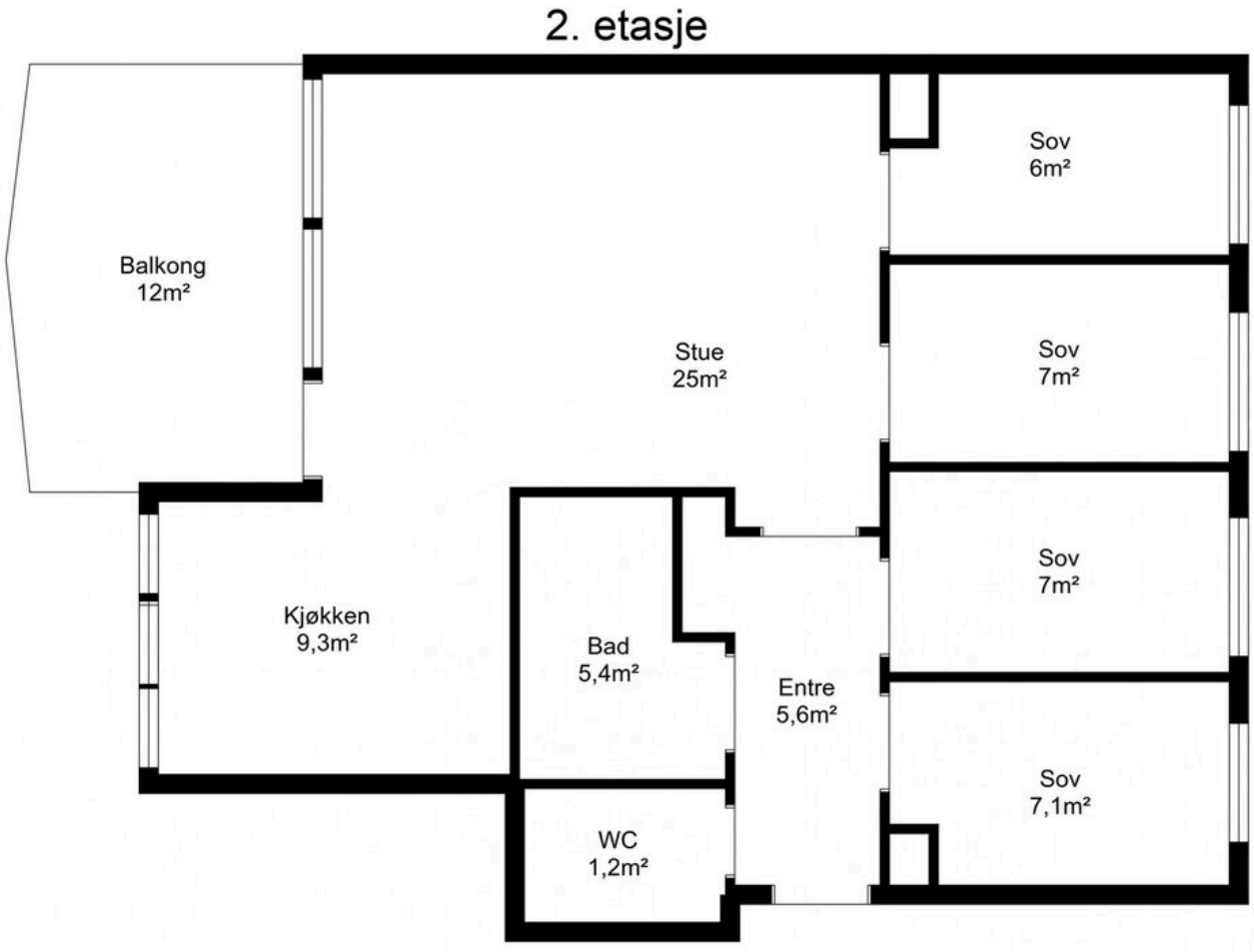
- Perfekt beliggenhet for studenter.
- 4 soverom som gjør at leiligheten egner seg godt til bofelleskap.
- Sydvendt, solrik innglasset balkong.
- Det meste av bokostnader er inkludert i fellesutgifter.
- Vedfyring.
- Mulighet for parkerking.
- Godt med lagringsplass i boder.
- Kort vei til en rekke studier og store arbeidsplasser.
- Ingen dok. avg.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 100 kvm

Snorres gate 9

Taksthuset Orkland














LES
FLEURS























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0043/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Snorres gate 9, 7030 TRONDHEIM
Gnr 405, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 5 i BORETTSLAGET SNORRES GATE 9 , org.nr. 958705581

Selger
Solveig Waagbø Kavli

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)
176 004,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 966 004,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 000,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
2 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
11 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 968 384,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 977 884,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2. etasje

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 11 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 100 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 4 soverom.
BRA-b: 12 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 89 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende: Entré, toalettrom, bad, fire soverom, stue og kjøkken. Innglasset balkong. To boder, en på loft og en i kjeller.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2

og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer/dører - tilstandsgrad settes ut i fra alder.
- Bad/vaskerom - totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon.
- Piper/ildsteder - Ildsted ikke funksjonstestet.
- VVS - Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløpsinstallasjoner. Mangelfull ventilering av badet. Komfyrvakt ikke installert.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad/vaskerom - totalvurdering av overflater.
- Bad/vaskerom - totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk.
- Bad/vaskerom - totalvurdering av fuktsøk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Parkering
Borettslaget disponerer 5 parkeringsplasser i borettslagets bakgård. Disse fordeles etter ansiennitet. Det er pr. dags dato ikke knyttet kostnader til de som benytter seg av parkeringen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Silikonfugene er skiftet i 2026.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reperasjon av vifte i pipe. Vet ikke hvilket byrå som var og er engasjert. Det var en
lekkasje i boden min i 2020 etter en oppussing i en annen leilighet. Ingen store skader medfølget. Dette ble en forsikringssak
mellom den andelseier og forsikringsselskapet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt satt inn moderne hovedsikringer i sikringsskap av faglært i løpet av min
tid. Regner med at styret i sameiet har samsvarserklæring med elektroinstallatøren.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, sommeren 2025 var det en lekkasje av avløpsannlegget inn i felles vaskerom på
grunn av en tilvoksende rot fra et tre i nærheten. Her ble det lagt på strømpe for å stoppe lekkasjen. Vet ikke hva bedriften heter.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert balkonger. Lagt på kledning på fasade. Vet ikke navn på firma, dette var lenge
før min tid. Et er soverom blitt oppdelt til to før jeg tok over i 2018. Vet ikke når eller om det var gjort av faglært.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble blåst ledninger til fibernett for sameiet. Arbeidet utført av Realnett.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: To sprukne fliser på badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende? Ja.
Beskriv: Uavklarte fuger i pipeløp som inspiseres og vurderes av sameiet våren 2026.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Det hender at sikring på kjøkkenet går ved høy belastning.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tilbakeslag i avløpet på vaskerommet (felles vaskekjeller) som ble utbedret av fagperson i 2025. Rørbrudd som følge
av oppussing hos en annen andelseier førte til vannlekasje ned i boden min.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Har fått avvik på peis fra feier. Dette ble rettet opp i ved å henvise til monteringsveiledningen for peisovnen der det
fremgikk at den er riktig montert. I tillegg ble strie fjernet fra pipa.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke separat enhet, men flere soverom har vært utleid i mange år.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det finnes

tilstandsvurdering fra da jeg kjøpte boligen i 2018.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Utbygging av Campus på Gløshaugen kan potensielt ha begrenset påvirkning.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg har ikke selv bodd der på omtrent et halvt år.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei. Eventuell kommentar: I trondheim generelt forekommer det kvikkleire.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Fellesutgifter ble nylig satt opp i sameiet. Trappeoppgangen skal oppgraderes, samt planlagt arbeid på pipe.

Bygningssakkyndig
Eskil Fagerli

Byggemåte
Blokken er av betongelementer med pusset murfasade og liggende kledning under vinduer utvendig. Saltakkonstruksjon. Vinduer av isolerglass.

Innbo og løsøre
Hvitevarene medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Energikarakter E. Oppvarmingskarakter ORANSJE.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Vedfyring

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 8108 kWh | Strømkostnad forrige år: 4546 kr (eks. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 648,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer betjening av andel fellesgjeld, internett, tv, bygningsforsikring, strøm i fellesareal, bruk av vaskemaskin, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forretningsførsel av borettslaget og diverse drift/vedlikehold.

Beløpet fordeles på følgende måte:

- Renter utgjør ca kr. 750,-
- Avdrag ca kr. 380,-
- Drift ca kr. 3.518,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig strømkostnad på ca. kr. 4 546,- eks nettleie
- Årlig kostnader for vedfyring på ca. kr. 500,-
- Månedlige felleskostnader på kr 4 648,-.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 043 084,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 172 337,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale i borettslaget. Kostnadene er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Borettslaget

Forretningsfører
Trio Eiendomsservice AS

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer forkjøpsrett og boligen er forhåndsprøvd. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 176 004,-pr. 31.12.2025

I 2025 inngikk borettslaget en avtale om nytt lån samt refinansiering av eksisterende gjeld i DNB. Total fellesgjeld pr. 31.12.2025 var kr. 1.561.700,- pr. 31.12.2025. Den gjeldende renten er 5,5%, og siste terminforfall er satt til år 2045.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslagets økonomi:
Driftsresultat for 2024: kr 16 849,-
Årsresultat for 2024: kr -25 231,-
Disponible midler per 31.12.2024: kr -6 718,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Borettslaget har et generelt forbud mot dyrehold. Dyrehold tillates kun etter skriftlig godkjennelse fra borettslagets styre i hvert enkelt tilfelle.

Borettslagets forsikring
Fremtind
Polisenr. 19409869

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 422 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her vil du få muligheten til å bo sentralt til Trondheim sentrums godt utbredte servicetilbud, offentlig kommunikasjon, turmuligheter, parkanlegg, større arbeidsplasser og studiesteder. Flere kafeer, dagligvarebutikker og møteplassen Bøker&Bylab er kommet til i området de siste årene. Helgasetr ligger 2 minutters gange unna leiligheten. Helgasetr åpnet sommeren 2024 og er et sambruksbygg for Sit, NTNU og studenter med over 18000 m² til trening, undervisning og forskning.

Teknostallen, Trondheims nye senter for teknologi og innovasjon, åpnet nylig og er et flott tilskudd i nabolaget med flere servicetilbud. Her er det også et nytt 3T-senter. Det er ca. 10 minutters gangavstand inn til Trondheim Torg, og på veien passerer du blant annet St. Olavs Hospital, Studentersamfundet, Nidarosdomen, Marinen og mye mer. I motsatt retning, ligger Lerkendal Stadion og SINTEF i gangavstand. Med sykkel når du Sorgenfri og Sluppen på ca. 10 minutter. Her finner du butikker, restauranter, kulturarenaen Lager 11 og Grip klatresenter.

Nærhet til studiesteder/arbeid/skole/barnehage:
Leiligheten har en praktisk og attraktiv beliggenhet i forhold til studie- og arbeidssteder. Her vil du bo som nærmeste nabo til NTNU Gløshaugen. Videre er det gangavstand til Handelshøyskolen, SINTEF, Teknobyen og St. Olavs hospital. I tillegg er det hyppige bussforbindelser til Handelskolen BI, NTNU Dragvoll og Dronning Mauds Minne - "rett utenfor døren". For deg som er student er dette utvilsomt en svært attraktiv beliggenhet.

Uteliv og arrangementer:
Studentersamfundet er et svært populært samlingssted, særlig for studenter. Dette er en arena for flere konserter gjennom året og er arrangør av Norges største kulturfestival UKA, samt verdens største internasjonale tematiske studentfestival ISFiT. Her arrangeres det festligheter og kulturarrangementer som passer for de fleste interesser. I samme bygg kan du kjøpe deg en av Trondheims beste burgere til nattmat. Kristiansten festning, Marinen og Trondheim Spektrum ligger i gangavstand og brukes til konserter og varierte arrangementer i løpet av året. Det yrende utelivet finner du i sentrum og på Solsiden. Her får du et godt tilbud av barer, restauranter og utesteder med arrangementer tilpasset for ulike grupper og interesser. Er teater, kino eller museer mer din smak, finner du også et rikt tilbud av dette i sentrum.

Nærhet til turmuligheter og parkanlegg:
Høyskoleparken er rett utenfor døren og er ypperlig for å slappe av og grille fra vår til sensommeren - et populært samlingssted. Finalebanen er også like i nærheten og er en flott aktivitetspark med bl.a. sandvolleybane, treningsapparater og basketbane. Går du over Elgeseter bru ligger Marinen på høyre side, som er et flott grøntareal ned mot Nidelven. For rolig søndagsvandring kan du benytte deg av en velholdt tursti langs Nidelven, som knytter Øya med Bakklandet. Jogg eller gå langs Nidelva fra Sluppen og finn en litt bortgjemt perle på Nedre Leirfoss med grillmuligheter. For videre turmuligheter kan du ta buss til Lade for å gå Ladestien, eller buss opp til Byåsen for å vandre innover vakre Bymarka med sine flotte turdestinasjoner.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Næmeste bussholdeplass like utenfor bygget. Her er det hyppige avganger i begge retninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.09.1963. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjensto arbeid før ferdigattesten kunne utstedes på daværende tidspunkt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen, datert 05.03.1962. Følgende avvik/endringer er funnet: Det som var det opprinnelige største soverommet er avdelt opp til to soverom. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger innenfor hyblifiseringssone i kommuneplanens arealdel, som innebærer at økning i antall soverom kan være søknadspliktig allikvel. Vesentlig og/eller varig bruksendring kan være søknadspliktig iht. plan og bygningsloven/byggesaksforskriften. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuell konsekvenser knyttet til dette. Se vedlagte skriv i prospekt fra Trondheim Kommune for ytterligere info om hyblifiseringssonen. Soverommet ble etablert før hyblifiseringsbestemmelsen ble vedtatt i Trondheim.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bevaring kulturmiljø og sentrumsformål - Framtidig. I henhold til kommuneplanens arealdel. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen: 5001 r20180044 Planprogram for samlet campus i Trondheim.

Planforslag som berører eiendommen: 5001 r20190007 Nordre del av Elgeseter gate.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/405/6:
28.09.1964 - Dokumentnr: 11325 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse av portrom i nærværende eiendom
for Trondheim kommune, samt å ha vedlikeholdet av gaten
gjennom porten, samt overta belysningen. Renhold m.v. foretas av eierne.
Refusjonsplikt til kommunen.

25.04.1964 - Dokumentnr: 4768 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:405 Bnr:12
FRADELT OGSÅ FRA G.NR.405 BNR.209 OG BNR.6

01.01.2018 - Dokumentnr: 23634 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:405 Bnr:6

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som

hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 39 120,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 6 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr og info TRIO kr. 6 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 126 120,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Snorres gate 9

Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 198 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	10 min 0.8 km
Birralee International School ... 293 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	15 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	13 min 1.1 km

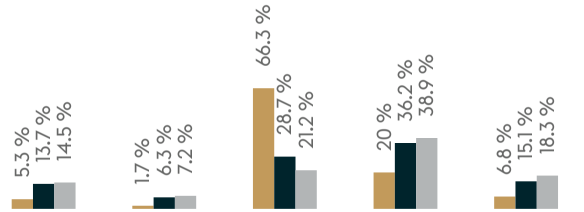
Offentlig transport

Olav Kyrres gate Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.2 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	11 min 1 km
St. Olavs gate Linje 9	16 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 2.6 km
Trondheim Værnes	32 min

Barnehager

Krinkelkroken barnehage (1-5 å... 57 barn	7 min 0.5 km
Øya barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.5 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elgeseter/Vangslund	1 931	1 621
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Egen bil

Sport

Finalebanen	5 min
Gløshaugen idrettshall	7 min
High Energy Trondheim	3 min
Treningsklinikken Napha	11 min

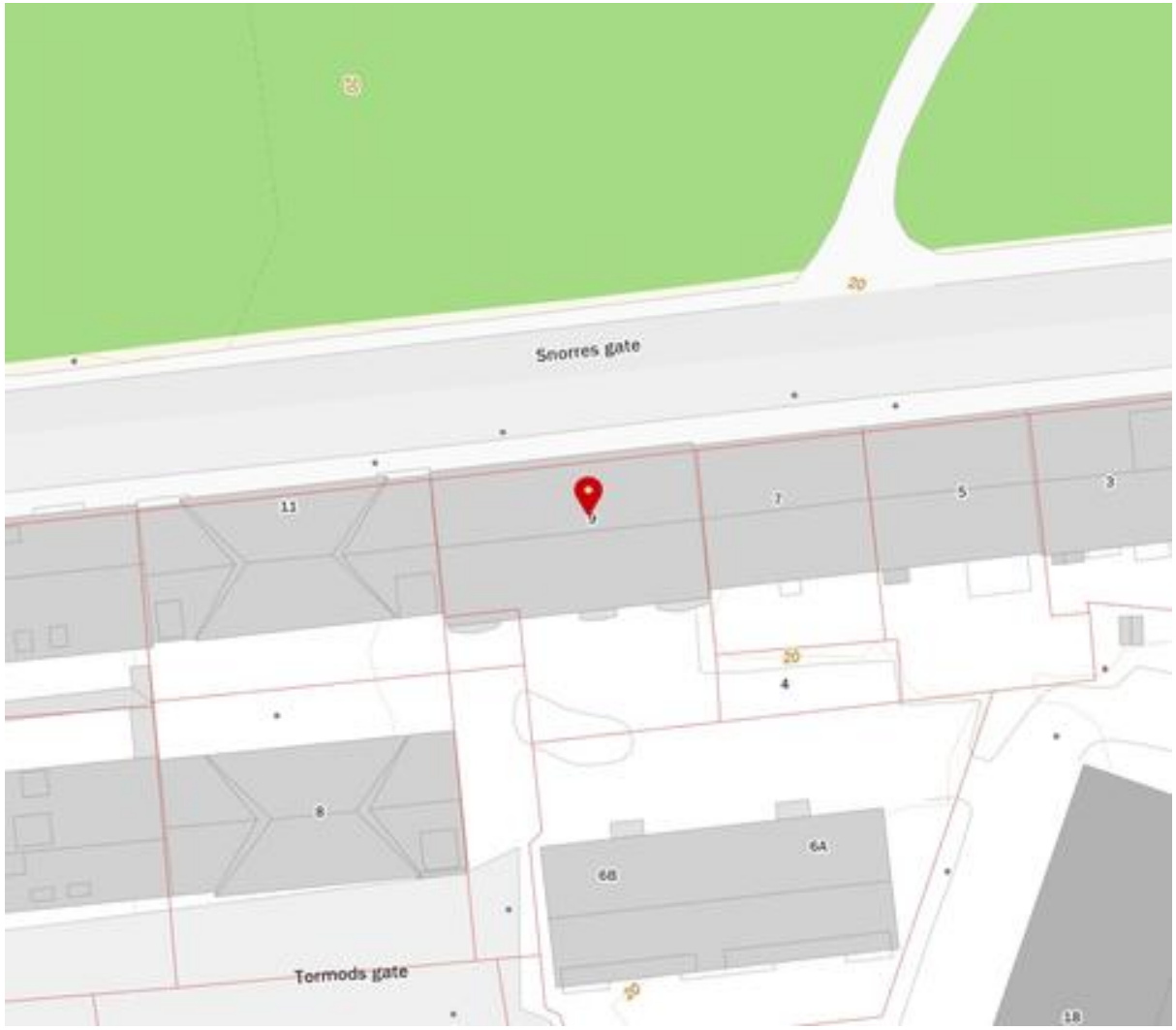
«Sentralt beliggende»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Snorres gate 9

7030 TRONDHEIM

5001/405/0/6/5/0

Rapportdato

13.03.2026

TG 0	0
TG 1	2
TG 2	4
TG 3	3
TG IU	0

Befaring utført den 10.03.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Snorres gate 9 , 7030, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/405/0/6/5/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1962

Tomt: 422.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Borettslaget Snorres Gate 9, Solveig Waagbø Kavli

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Blokken er av betongelementer med pusset murfasade og liggende kledning under vinduer utvendig. Saltakkonstruksjon. Vinduer av isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

2. Etasje			
Primærrom 77 m^2	**Sekundærrom** 12 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 89 m^2	**BTA** 93 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, stue, kjøkken, 4 soverom, bad, wc.		**Beskrivelse sekundærrom** Innglasset balkong.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Loft			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

2. etasje			
BRA-i 77 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 12 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue, kjøkken, 4 soverom, bad, wc.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b** innglasset balkong.	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 77 m^2	**BRA-e** 11 m^2	**BRA-b** 12 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 100 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

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

Loft	
BRA 0 m^2	**ALH** 10 m^2
GUA 10	**Beskrivelse av ALH** ikke målbart på grunn av skrå himling.

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

Oppsummert

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

4 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Tilstandsgrad settes ut i fra alder. Vinduer med karm av tre med 3-lags glass. Ved funksjonstest av tilfeldige vinduer oppleves enkelte harde ved åpning og lukking. Pakningene fremstår også som harde og mindre elastiske, noe som kan indikere aldring eller slitasje i pakningsmaterialet.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det anbefales å etablere tilluftspalte i dørblad.

Piper / ildsteder: Ildsted ble ikke funksjonstestet. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. TG2 settes på grunn av alder.

VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Mangelfull ventilering av badet. Komfyrvakt ikke installert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen. Strakstiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad/vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det ble advekket forhøyede verdier ved søk inne på badet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått igjennom av takstmann. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?
11.03.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 12.09.1963.

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

3 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass med ventiler.

Generell beskrivelse av dører
Hvitmalt ytterdør av tre, hvitmalte innerdører av tre og hvitmalt balkongdør med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra 1985 på vinduer.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad settes ut i fra alder. Vinduer med karm av tre med 3-lags glass. Ved funksjonstest av tilfeldige vinduer oppleves enkelte harde ved åpning og lukking. Pakningene fremstår også som harde og mindre elastiske, noe som kan indikere aldring eller slitasje i pakningsmaterialet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Støpt dekke med påmonterte terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

5 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling. To av veggene har malt våtromsstrie.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er bemerket flere skruehull som ikke er tettet på vegg. Dette anbefales tettet med godkjent fugemasse for våtrom.
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser og veggfliser, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det ble avdekket større sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen.
Strakstiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde



Sprukket flis med utette hull.

Levetid:

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

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

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

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det anbefales å etablere tilluftspalte i dørblad.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3

Kommentar:
Det ble advekket forhøyede verdier ved søk inne på badet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det ble avdekket forhold på badet som krever tiltak. Det anbefales ikke dusjing direkte på overflater. Det anbefales tett dusjkabinett for videre bruk i påvente av eventuell renovering.

6 Piper / ildsteder

TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
TG2 settes på grunn av alder.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

7 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

8 VVS

TG 2

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn.
VVB er fra 2002 og er på 140L.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Mangelfull ventilering av badet.
Komfyrvakt ikke installert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SNORRES GATE 9 - 5001/405/0/6/5/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser i egenerklæring at sikring til kjøkken løses ut ved bruk.

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solveig Waagbø Kavli	9578-5997-4-3281833	2026-03-11 00:12:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. mars 2026

Oppdragsnummer
42-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Snorres gate 9, 7030 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Solveig Waagbø Kavli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20658,1
Forsikret i: WR Berkley

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Silikonfugene er skiftet i 2026

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reperasjon av vifte i pipe. Vet ikke hvilket byrå som var og er engasjert. Det var en lekkasje i boden min i 2020 etter en oppussing i en annen leilighet. Ingen store skader medfølget. Dette ble en forsikringssak mellom den andelseier og forsikringsselskapet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt satt inn moderne hovedsikringer i sikringsskap av faglært i løpet av min tid. Regner med at styret i sameiet har samsvarserklæring med elektroinstallatøren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, sommeren 2025 var det en lekkasje av avløpsannlegget inn i felles vaskerom på grunn av en tilvoksende rot fra et tre i nærheten. Her ble det lagt på strømpe for å stoppe lekkasjen. Vet ikke hva bedriften heter.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert balkonger. Lagt på kledning på fasade. Vet ikke navn på firma, dette var lenge før min tid. Et er soverom blitt oppdelt til to før jeg tok over i 2018. Vet ikke når eller om det var gjort av faglært.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble blåst ledninger til fibernett for sameiet. Arbeidet utført av Realnett.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: To sprukne fliser på badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Uavklarte fuger i pipeløp som inspiseres og vurderes av sameiet våren 2026

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Det hender at sikring på kjøkenet går ved høy belastning.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tilbakeslag i avløpet på vaskerommet (felles vaskekjeller) som ble utbedret av fagperson i 2025. Rørbrudd som følge av oppussing hos en annen andelseier førte til vannlekasje ned i boden min.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Har fått avvik på peis fra feier. Dette ble rettet opp i ved å henvise til monteringsveiledningen for peisovnen der det fremgikk at den er riktig montert. I tillegg ble strie fjernet fra pipa.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke separat enhet, men felre soverom har vært utleid i mange år.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det finnes tilstandsvurdering fra da jeg kjøpte boligen i 2018

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utbygging av Campus på Gløshaugen kan potensielt ha begrenset påvirkning.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke selv bodd der på omtrent et halvt år.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: I trondheim generelt forekommer det kvikkleire

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Fellesutgifter ble nylig satt opp i sameiet. Trappeoppgangen skal oppgraderes, samt planlagt arbeid på pipe.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0043/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Solveig Waagbø Kavli	**2026-03-11**

Identifikasjon

Solveig Waagbø Kavli

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Årsmøte 26.11.2025

For Borettslaget Snorres Gate 9

958 705 581

Sak 1:

Hvem deltar: Isak Knutsen, Tilde Ramsfjell Borge, Sondre Sangolt, Sara-Izabel Blagojevic (digitalt), Anne-Britt Hesselberg

Merknad: Tilde Ramsfjell Borge møtte med fullmakt for Emiline Hemma.

Hvem leder møte: Anne-Britt Hesselberg.

Hvem fører protokoll: Isak Knutsen

To personer til å skrive under: Tilde Ramsfjell Borge og Sondre Sangolt.

Sak 2: Godkjenning av årsregnskap for 2024

Godkjent.

Kommentar av Sara-Izabel Blagojevic: Sjekk opp Riks TV. Kan vi få bedre pris uten riks TV (altså kun internett), eventuelt bedre tilbud på riks TV og internett.

Sak 3: Valg av styre

Konklusjon: Samme styre fortsetter til neste årsmøte som skal skje før påske 2026.

Styreleder: Anne-Britt Hesselberg

Styremedlemmer: Isak Knutsen og Ruben Vangen

Varamedlemmer: Sara-Izabel Blagojevic og Sondre Sangolt

Sak 4: Innmeldte saker

Ingen innmeldte saker.

Sak 5: Lånopptak

Årsmøtet godkjenner opptak av lån på inntil 1,0 MNOK. Lånet skal benyttes til finansiering av kommende oppussing og vedlikehold, samt fungere som en økonomisk sikkerhet og buffer for borettslaget. Styret gis fullmakt til å forhandle vilkår og signere låneavtale.

Sak 6: Honorar til styre

- Styreleder: Årlig honorar økes til 8 000 NOK.
- Styreleder har ytterligere 2 000 NOK som skal fordeles til styremedlemmer basert på innsats.
- I 2026 får Isak Knutsen betalt 2 000 NOK med tilbakebetalende virkning, for hans innsats som styremedlem i 2025.

Sak 7: Øvrig

- Det ble vedtatt at styret sørger for utskifting av brannslukningsapparater i gangen.
- Hver enhet har ansvar for å sjekke at de har et lite brannapparat i sin leilighet. Om ikke må dette meldes inn og anskaffes. De som har, må sjekke at dette fungerer.
- Som en del av HMS-rutinen for brann og el, må en i styret sjekke leilighetene visuelt årlig.
- Vi ønsker å få en skriftlig begrunnelse fra forsikringsselskapet på avgjørelsen deres rundt å dekke (eller ikke dekke) utgiftene knyttet til kloakk-arbeidet. Denne begrunnelsen skal så sendes videre skriftlig til Sara-Izabel Blagojevic, da faren hennes ønsket å se nærmere på dette.

Signaturer:

Tilde Ramsfjell Borge (dato, sted)

Tilde Ramsfjell Borge 27.11.2025, Snorres gate 9.

Sondre Sangolt (dato, sted)

Sondre Sangolt 27.11.2025, Snorres gate 9

ÅRSREGNSKAP 2024
FOR

B/L SNORRES GT. 9

FORETAKSNR. 958 705 581

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

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

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

B/L SNORRESGT. 9

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN	**2**	5 505 006	5 505 006
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 505 006**	**5 505 006**
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER			49 626
BANKKONTO	**3**	37 082	85 952
SUM OMLØPSMIDLER	**8**	**37 082**	**135 578**
SUM EIENDELER		**5 542 088**	**5 640 584**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL		-1 100	-1 100
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		**-1 100**	**-1 100**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-4 763 050	-4 788 280
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-4 763 050**	**-4 788 280**
SUM EGENKAPITAL	**1**	**-4 764 150**	**-4 789 380**
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN DNB BANK ASA	**4**	-620 239	-682 870
BORETTSINNSKUDD		-113 900	-113 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-734 139**	**-796 770**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-17 470	-41 256
FORSKUDDSTREKK			-675
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		-140	-1 130
SKYLDIGE FERIEPENGER		-996	-996
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-22 396	-7 410
PÅLØPT RENTE		-2 797	-2 967
SUM KORTSIKTIG GJELD	**8**	**-43 799**	**-54 434**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-5 542 088**	**-5 640 584**

Styreleder Styremedlem Styremedlem

RESULTATREGNSKAP

B/L SNORRESGT. 9

INNTEKTER	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
FELLESKOSTNADER		452 940	432 360	452 940
SUM INNTEKTER		**452 940**	**432 360**	**452 940**
UTGIFTER				
LØNNINGER		-6 858	-6 858	-6 850
STYREHONORAR	**7**	-6 000	-6 000	-6 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-1 813	-1 813	-1 300
REVISJONSHONORAR	**7**	-12 000	-11 250	-12 000
REGNSKAPSHONORAR		-31 561	-30 366	-29 500
FORSIKRING		-31 380	-28 594	-27 000
EIENDOMSAVGIFTER		-165 898	-132 462	-135 000
VEDLIKEHOLD	**5**	-63 177	-28 072	-26 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	**6**	-117 404	-113 717	-108 500
SUM UTGIFTER		**-436 091**	**-359 132**	**-352 150**
DRIFTSRESULTAT		**16 849**	**73 228**	**100 790**
FINANSINNTEKTER / KOSTNADER				
RENTEINNTEKT BANKINNSKUDD		40	45	500
RENTEUTGIFTER		-42 120	-38 650	-31 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-42 080**	**-38 605**	**-30 500**
ÅRSRESULTAT		**-25 231**	**34 623**	**70 290**

B/L SNORRESGT. 9

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

BORETTSLAGETS ÅRSREGNSKAP ER SATT OPP I SAMSVAR
MED REGNSKAPSLOVENS OG GOD REGNSKAPPSSKIKK
FOR SMÅ FORETAK SAMT FORSKRIFT OM ÅRSREGNSKAP
OG ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAG.

NOTE 1 - EGENKAPITAL

ANDELSKAPITAL	-1 100
ANNEN EGENKAPITAL	-4 763 050
SUM EGENKAPITAL	**-4 764 150**

NOTE 2 - ANLEGGSMIDLER

EIENDOM MED GRUNN	3 167 537
REHABILITERING 2000 - 2001	2 337 469
SUM	**5 505 006**

ANLEGGSMIDLENE ER VURDERT TIL KOSTPRIS.
DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2024.
DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT VEDLIKEHOLD
I 2024 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 3 - BANKKONTI

DRIFTSKONTO	15 373
DNB	19 893
SKATTETREKKSKONTO	868
SPAREKONTO	948
SUM	**37 082**

NOTE 4 - PANTEGJELD

LÅN I DNB BANK ASA

RENTESATS : 6 %	
SALDO 01.01.2024	682 870
AVDRAG BETALT I 2024	-62 631
SALDO 31.12.2024	**620 239**

B/L SNORRESGT. 9

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

CONTAINERTØMMING	-4 241
KJØP AV VASKEMASKIN	-14 772
REPARASJON AV INNGLASSING	-21 000
LÅS TIL YTTERDØR	-7 164
KJØP AV TØRKETROMMEL (brukt)	-2 000
UTSKIFTING AV VIFTE	-14 000
SUM	**-63 177**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

STRØM	-44 149
RENHOLD	-9 444
AVGIFT KABEL-TV	-57 192
MØTER OG TILSTELNINGER	-969
DIVERSE GEBYRER	-5 650
SUM	**-117 404**

NOTE 7 - OPPLYSNINGER OM LØNN ETC.

DET ER UTBETALT HONORAR TIL STYRET MED KR. 6.000,-
REVISJONSHONORAR ER UTBETALT MED KR. 12.000 ,-

DET ER 1 ANSATT I SELSKAPET SOM VAKTMESTER PÅ DELTID.
SELSKAPET ER IKKE PLIKTIG TIL Å UTBETALE OTP.

NOTE 8 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**81 144**
ÅRETS RESULTAT	-25 231	
AVDRAG LÅN	-62 631	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		-87 862
DISPONIBLE MIDLER 31.12.24		**-6 718**

VEDTEKTER

for

Borettslaget Snorres Gate 9

vedtatt på generalforsamling den 23. mai 2017

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Snorres Gate 9 med forretningskontor i Trondheim Kommune
er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler — ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel.

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan — utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd — ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett. Lagets styre drar omsorg for at andelseierne får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 tredje ledd.

Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen hvem som skal gå foran.

§ 7. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og ...2... andre medlemmer med like mange varamenn.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ...1... av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst ...3... medlemmer er til stede og minst ...3... stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 9 Firmategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen ..6.mndr..etter.utg...av regnskapsåret.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 14. Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15. Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960 med senere endringer.

H U S O R D E N

for

BORETTSLAGET SNORRESGT. 9 A/L.

(gjelder til konstituerende generalforsamling).

1. Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer de andre leieboerne. Husorden inneholder ikke bare plikter, vær merksam på at den skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmet.

2. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unödig bråk. Særlig etter kl. 23^{00}, bör en dempe ned radioen og unngå stöy, da det etter den tid skal være ro så vel ute som inne.

3. Prinsippet i et borettslag går ut på at hver leieboer eier sin leilighet og er personlig ansvarlig for alle ting innenfor leiligheten. Men i et boligprosjekt er det også mange ytre fellesrom som leieboerne i fellesskap skal ta vare på. Foreldre må derfor påse at barna eller andre ikke skader bygget hverken inn- eller utvendig. Regelen må være at alle behandler eiendommen som om det var ens eget.

4. Sykler, kjelker o.l. skal settes i de enkeltes boder.

5. Lufting av gangtöy og banking av matter, tepper og sengetöy i vinduene og på balkongene er ikke tillatt. Snorer kan festes i höyde med balkongbrystingen for törk av småtöy.

   Klætörk må ikke henge ute på sön- og helligdager, samt 1. og 17. mai.

6. Turnusordningen for trappevask og renhold av ganger og fellesrom i sokkeletasjen må nöye overholdes.

7. Hovedinngangsdören skal holdes stengt om natten.

8. En må ikke mate dyr og fugler ved å kaste ut bröd el.lign. på gårdsplassen da dette trekker rotter og mus til husene.

9. Det tillates ikke å holde hund eller andre husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.

10. Det er ikke tillatt å montere privat T.V.antenne utvendig på huset.

11. For eventuelt framleie kreves spesiell tillatelse fra styret.

Trondheim, den 26. juni 1963.
TRONDHEIM KOMMUNALE BYGGEKOMITÉ.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Snorres Gate 9
Postnr	7030
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	5 / H0203
Gnr.	405
Bnr.	6
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2018-895218
Dato	05.06.2018



Innmeldt av	Emil Sund Refsnes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 14 459 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 644 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Trondheim

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**405**	**6**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS							
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver		BORETTSLAGET SNORRES GATE 9	c/o Trio Eiendomsservice AS, Vestre Rosten 78 7075 TILLER	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Trondheim

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	**405**	**6**	**0**	**0**	Grunneiendom	SNORRES GATE 9	Ja	422,1	417,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
25.04.1964	Nei	Nei	Nei			Nord: 7033201.36 Øst: 569736.39 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			405/6	0
Nymatrikulering	25.04.1964			Mottaker	405/6	417.3

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
182242934	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1033	0	1033

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Snorres gate	9			Nord: 7033207 Øst: 569736 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Nidaros domkirke og Vår Frue SKOLEKRETS 1511-Singsaker_Rosenborg Grunnkrets 1306-Elgeseter Postnummerområde 7030-TRONDHEIM Tettsted 6501-Trondheim Stemmekrets 8-Midtbyen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 36/114 J-Journalnummer: 112/64	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
422,1	Nord: 7033201,36002901 Øst: 569736,38999782 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**405**	**6**	**0**	**0**	Snorres gate 9, 7030 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	422.07m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	422.07m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

5001 r20180044	Planprogram for samlet campus i Trondheim

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

5001 r20190007	Nordre del av Elgeseter gate

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Formål
Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Bakgrunn
Forslag til planprogram er utarbeidet i samarbeid mellom NTNU og Trondheim kommune. For begrunnelser og vurderinger vises det til saksframstillingen, planident r20180044.

Regjeringen besluttet 8.9.2015 at man ønsket å få utredet hvordan NTNU kunne samle sin virksomhet rundt Gløshaugen i Trondheim. I august 2017 sluttet regjeringen seg til anbefalingen fra NTNUs styre om utbygging i hovedsak vest for Gløshaugen, det vil si i retning mot Elgeseter gate og St. Olavs hospital. Områdene sørover fra Gløshaugen-platået ble avsatt som sekundært utbyggingsområde.

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 m^2 og ombygging av 45 000 m^2 av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

NTNU har hovedansvaret for den høyere teknologiutdanningen i Norge og er landets fremste institusjon for utdanning av ingeniører. Universitetet har flere profesjonsutdanninger og et bredt fagtilbud innen naturvitenskap, samfunnsfag, lærerutdanning, humaniora, medisin og helsefag, økonomisk-administrative fag, arkitektur og kunstfag. Det brede fagtilbudet gir store muligheter for tverrfaglighet i studiene.

Trondheim kommune har Bycampus som en av sine hovedsatsinger. I kommuneplanens samfunnsdel er en av de fire hovedmålsettingene å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Trondheim skal være Nordens mest attraktive by for studenter og forskere, og rammevilkårene for byens utdannings- og forskningsmiljøer skal styrkes. Trondheim kommune har som strategi å utvikle samarbeidet med NTNU og er tett involvert i hele prosessen for utvikling av nye campusområder i Elgeseterområdet.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20180044
Arkivsak:17/33142

Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019
Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

Vedtak:
1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Visjoner og mål

Trondheim kommunes visjoner og mål

Trondheim kommune har som visjon og mål at Trondheim skal videreutvikles som en attraktiv, kreativ og ledende kunnskapsby, nasjonalt og internasjonalt. Utviklingen skal bygge på tre verdier:

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

- Utvikle et attraktivt og levende bycampus: samlokalisering av areal, realisere areal for innovasjon, formidling, relatert næringsvirksomhet, studentfrivillighet og kultur, samspill mellom bysamfunn og campus, utvikling av attraktive rammer for møter mellom mennesker, rekreasjon, byliv, kultur og andre aktiviteter, åpenhet, integrasjon og samspill mellom funksjoner og byrom, tilpasning til landskapstrekk, hensynta kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, sikre effektive gang- og sykkelforbindelser og effektive kollektivsystem
- Skape et bærekraftig bymiljø: prioritere at persontrafikk skal skje ved gange, sykling og kollektivreise, redusere arbeidsplassparkering, forebygge flom.
- Styrke sosial bærekraft og folkehelse: trygg og attraktiv skoleveg, sikring av lekeareal, unngå økt miljøbelastning i eksisterende boligområder, frisk luft og grønne, trygge omgivelser, økt idretts- og rekreasjonsaktivitet og økt kulturaktivitet.
- Utvikle samarbeidet: tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog, studentperspektiv og avklaring av myndighetskrav.

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipp som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås. Disse er:

- Samlende: Campus samler fagmiljø, er konsentrert og har synlige og lett tilgjengelige møteplasser
- Urban: Campus er åpen og inviterende; deler funksjoner med byen og har bymessige egenskaper
- Nettverk av knutepunkt: Campus har profilerte og utadrettede knutepunkt; har gangbare avstander mellom knutepunkt og nettverket er en del av byens øvrige gatenett og transportsystem.
- Effektiv: Campus har høy brukskvalitet, effektiv arealbruk og fleksibilitet i arealer og arealbruk.
- Bærekraftig: Campus er energieffektiv og har lavt karbonfotavtrykk; har effektiv og grønn transport og mobilitet og har god holdbarhet og miljøvennlig livsløp.
- Levende laboratorium: Campus er en eksperimentell arena; har attraktive arenaer for innovasjon, entreprenørskap og skaperglede og har lett tilgjengelig eksperimentell infrastruktur.

Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål

NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til høyre viser den overordnede prinsipplanen. Innenfor det som her er vist som campusområder markerer Hovedbygningen området som både funksjonelt og symbolsk skal være hovedknutepunktet og sentrum for NTNUs campus. De grønne pilene angir de viktigste adkomstene til campus. De røde linjene viser de viktigste forbindelsene/strøkene til og på campus, samt sammenhengen mellom de ulike delområdene.



Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.

Overordnede rammer og føringer

Området som planprogrammet gjelder for



Figur 1.

Planprogrammet gjelder for all videre reguleringsplanlegging for universitets- og campusformål innenfor planområdet vist i figur 1. Med campusformål menes formål i tilknytning til NTNUs primærvirksomhet, tilgrensende funksjoner (studentvelferd, studentboliger) og nære samarbeidspartnere. Kommunen vil i oppstartsmøte avgjøre om planinitiativ vil omfattes av disse formålene.

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

- Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR)
- Plan for medvirkning

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
- Trafikkanalyse
- Plan for varelevering og avfallstransport
- Plan for bygge- og anleggsfasen
  Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafikksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram
Temaene områdestabilitet og geoteknikk, virkninger som følge av klimaendringer, samt beredskap, terror-, sabotasje- og ulykkesrisiko skal også tas inn i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som generelt kunnskapsgrunnlag skal i tillegg gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel med aktuelle temakart benyttes.

Naturmangfold	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak i planen vil virke på overordnet grønnstruktur, naturverdier og grønne forbindelser, herunder økologiske korridorer.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Stedsanalyse bycampus Temaplan for naturmiljøet i Trondheim Kommunens naturtype- og viltkart Nasjonale databaser (Naturbase, artskart m.m.)
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurderes når planen omfatter naturverdier eller eksisterende kartlegging er mangelfull.
Landskap	
Problemstillinger	Vurderingen av temaet landskap/ bymiljø handler om hvordan visuelle omgivelser endres som følge av et tiltak. Dette omfatter hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Landskapsanalyse for Trondheim Temaplan for høyhus i Trondheim

Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved regulering av høyhus eller tiltak som bryter med viktige og karakteristiske landskapsformer i bybildet skal det beskrives i tekst og lages illustrasjoner av de visuelle virkningene fra godkjente standpunkt.
By- og friluftsliv	
Problemstillinger	By- og friluftsliv omhandler utendørs opphold og fysisk aktivitet i utbyggingsområdene, byrom, parker og friluftsområder. Analysen skal belyse planens virkning for brukere av de berørte områdene. I analysen vurderes hvordan planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområder og byrom, inkludert turstier og grønne områder.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Plan for friluftsliv og grønne områder Stedsanalyse bycampus Byromsundersøkelsene Folk i byen 2016 og 2017
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Befolkningens helse og sosial bærekraft	
Problemstillinger	Helhetlig, sammenfattende vurdering av virkninger for befolkningens helse knyttet til innendørs og utendørs opphold. Aktuelle temaer å samordne er: By- og friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, kriminalitetsforebygging og trygghet, kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, forurensing, transport og lokalklima.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Vurdering skal bygge på utredninger av øvrige temaer som har betydning for befolkningens helse.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Barn og unges oppvekstvilkår	
Problemstillinger	Beskrive barn og unges skolevei og tilbud i og bruk av området i dag, samt framtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter og skolevei i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Barnetråkkregistrering Stedsanalyse bycampus Ungdommens campus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i områder som brukes av barn skal det vurderes eventuelt nye befaringer og registreringer, samt samråd med brukere og barnas representant i kommunen.

Universell utforming	
Problemstillinger	Beskrive hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er ivaretatt med hensyn til adkomst til inngangsparti og forbindelser mellom målpunkt. Vurdere hvordan universell utforming av uteanlegg er ivaretatt med hensyn til fremkommelighet og orienterbarhet og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Universell utforming av veger og gater, Statens vegvesen Universell utforming av opparbeidete uteområder- krav og anbefalinger
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Registreringer og samråd med interessegrupper og aktuelle myndigheter. Må avklares i oppstartsmøte.
Kriminalitetsforebygging og trygghet	
Problemstillinger	Utrede hvordan tiltak forebygger kriminalitet og utrygghet gjennom hele døgnet, blant annet med sosial kontroll, aktivitet mot og i byrom, belysning og god oversiktlige byrom og forbindelser.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging) Stedsanalyse Bycampus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Kulturminner og kulturmiljø	
Problemstillinger	Vurdere tiltakets virkning for kulturminner og kulturmiljøer. Kulturminner defineres som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Begrepet kulturmiljø er definert som et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Riksantikvarens landsverneplaner Stedsanalyse bycampus Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer Riksantikvarens NB-register
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i kulturmiljøer eller i områder med registrerte kulturminner skal det utarbeides en sakkyndig kulturminneutredning i samråd med kulturminnemyndighetene og Byantikvaren i Trondheim kommune i henhold til Riksantikvarens veileder om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar». Det skal gjennomføres tilleggsutredninger og registreringer knyttet til kulturminnevern.
Arkitektonisk og estetisk utforming	

Problemstillinger	Beskrive konsekvensen for bybildet av planens bebyggelsesstruktur, bebyggelsens høyder, typologi og utforming.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Veileder for byform og arkitektur
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Illustrasjoner og beskrivelse i tilknytning til hver reguleringsplan i tråd med Trondheim kommunes veileder for illustrasjoner i reguleringsplaner.
Forurensing	
Problemstillinger	Utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy både i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Aktsomhetskart for forurenset grunn Støysonekart Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak ved støykilder skal det gjøres kartlegging av støy og luftkvalitet i henhold til nasjonale retningslinjer.
Transport	
Problemstillinger	Beskrive hvordan tiltaket bidrar til endring i transportmengde og valg av transportmiddel for persontransport og næringstransport. Utrede virkninger for trafikksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen. Gi grunnlag for dimensjonering av trafikkanlegg. For dimensjonering av anlegg for gående vises det til metode beskrevet i VPOR.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Supplere trafikkanalysen med tall for næringstransport. Vurdere behov for oppdatering eller mer detaljerte trafikkanalyser for delområder i samråd med Statens vegvesen og Trondheim kommune.
Klimagassutslipp	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningen av planforslaget med sikte på å nå et mål om lave klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Miljøstrategi for bygg 2018-2022 (Trondheim kommune) Trafikkanalyse Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal gjennomføres beregninger av klimagassutslipp som viser planforslagets utslippskonsekvenser.

Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer	
Problemstillinger	Geoteknikk/grunnforhold, overvannshåndtering, lokalklima, vind, sol. Overvannshåndtering og forholdet mellom tette og permeable flater.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 17.08.2018) og overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018) Klimaprofil for Trøndelag.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling. Kartlegge konsekvenser av tiltaket gjennom eksisterende materiale, kontakt med relevante myndigheter.
Lokalklima	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for planforslagets konsekvenser for lokale klima- og vindforhold. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget tar hensyn gode solforhold på utvendige oppholdsarealer, og konsekvensene av forslaget for solforholdene for tilliggende bebyggelse.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal utarbeides sol-/ skyggediagrammer som viser forholdene både i planområdet og for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides representative diagrammer for ulike deler av året og tider av døgnet.
Områdestabilitet og geotekniske forhold	
Problemstillinger	Det skal gjøres en konsekvensutredning i forbindelse med hver reguleringsplan.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 7.8.2018) Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov.

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

- Redegjøre for positive og negative virkninger av planforslaget innenfor de aktuelle utredningstemaene. For noen av temaene vil det være aktuelt å sammenligne med en referansesituasjon.
- Redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.
- Gjøre en vurdering av behov for nærmere undersøkelser før og etter gjennomføring av planforslaget.
- Redegjøre for hvordan planforslaget vil bidra til å nå nærmere spesifiserte miljø- og samfunnsmål.
- Gi en begrunnet anbefaling av planforslaget.

Innenfor hvert fagtema skal dagens situasjon beskrives ut fra eksisterende informasjon, observasjon, eventuelt målinger og beregninger. Konsekvenser av planforslaget skal utredes gjennom faglige vurderinger og skjønn, ut fra eksisterende informasjon, målinger, beregninger, kartstudier og nye undersøkelser der dette er aktuelt. Der det er relevant, skal de negative og positive virkninger av ikke kvantifiserbare effekter graderes etter en skala. Utredningene skal beskrive anvendt metodikk, modeller og datagrunnlag samt usikkerhet i forutsetninger og sluttresultat.

Innen hvert fagtema skal det, i den grad det er hensiktsmessig og faglig forsvarlig, angis kvalitetsmål, for eksempel hva som er høy miljøstandard eller god kvalitet og komfort i byrom. Innen noen fagtemaer er det vanskelig å spesifisere og beskrive hva som er god kvalitet, og det må anvendes stor grad av faglig skjønn i både beskrivelse av hva som er status og hvordan tiltaket påvirker situasjonen.

Beskrivelse av dagens situasjon baseres på observasjoner, målinger og beregninger. Beskrivelse av framtidig situasjon baseres på predikerte endringer innen de samme temaene. Konsekvensene beskrives i forhold til om forslaget, eventuelt alternative løsninger:

- Gir negative eller positive virkninger.
- Tilfredsstiller lov- og forskriftsfestede krav.
- Bidrar til å oppnå spesifiserte miljø- og samfunnsmål.

Avbøtende tiltak vurderes løpende underveis og innarbeides i planforslaget, eventuelt som rekkefølgekrav. Der det ikke er hensiktsmessig med innarbeiding i planforslaget redegjøres det separat for forslag til avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Det kan i tillegg gjøres en sammenligning av konsekvenser med gjeldende reguleringsplan som alternativ der denne foreligger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i tråd med Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Krav til medvirkning

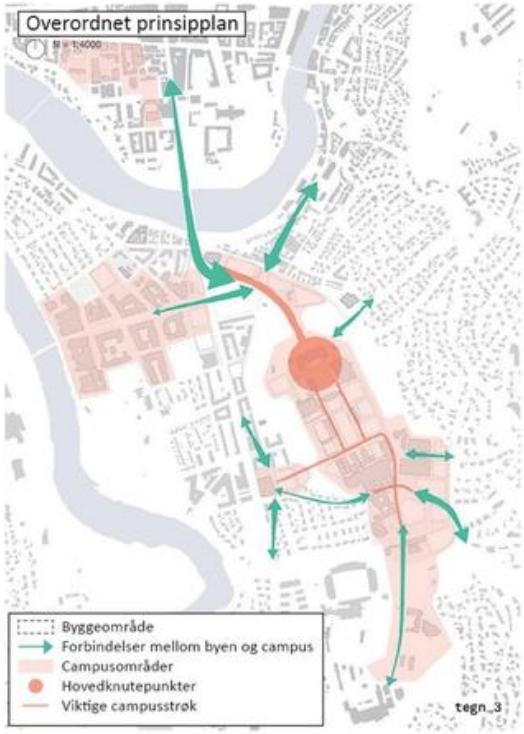
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- offentlige myndigheter
- organisasjoner og virksomheter som anses berørt
- naboer, gjenboere og andre berørte
- grupper med behov for særlig tilrettelegging

Ved oppstart av arbeid med reguleringsplan skal partene varsles med brev og offentligheten varsles med annonse. I annonsen og brevet skal opplegg for medvirkning og videre planprosess være beskrevet.

I planer med større utbyggingstiltak skal det i tillegg legges til rette for en bred offentlig medvirkningsprosess gjennom åpne møter og dialogmøter. Det bør legges opp til aktiv deltakelse, i særlig grad i av interesserte via bruk av nettsider, sosiale medier eller andre relevante metoder.

Der planforslaget kan få konsekvenser for barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal det i særlig grad legges til rette for aktiv medvirkning med dem.



Øvrige rammer og føringer for utbyggingstiltak i planområdet for universitets- og campusformål

- Innenfor planområdet og i området merket campusområde på kartet som er vist over kan det settes i gang detaljregulering for universitets- og campusformål.
- Området bør planlegges med god utnyttelse
- I områder sør for Sentralbyggene kan det utredes for høyhus, jamfør Trondheim kommunes utredning; "Høyhus i Trondheim.
- Studentboliger innenfor området vist som campusområder bør etableres i regi av Studentsamskipnaden.
- Bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.
- Forholdet til jernbanen skal ivaretas.
- Etter oppfyllingstiltak i Høgskoledalen skal det grønne preget og naturkvalitetene reetableres.

Øvrige planprinsipper

NTNUs ni planprinsipp skal også legges til grunn for regulering av universitets- og campusformål i område Klostergata 9 - Grensen, område Hesthagen - Høgskoleparken søndre del, område Gløshaugen nord, område Gløshaugen sør. Utbygging av de tre første områdene prioriteres.

De ni planprinsippene er:

- Hovedbygningen styrkes som campus' sentrum og NTNUs viktigste ansikt utad.
- Byen og campus knyttes sammen via portaler og tydelige forbindelser.
- Kvartalsstruktur etableres og byrom oppgraderes for å gi urbane kvaliteter.
- Grøntområdene skal ha mer aktivitet og binde by og campus sammen.
- Levende campusstrøk binder delområdene sammen.
- Aktivitet konsentreres rundt trafikale knutepunkt.
- Overlapp etableres mellom ulike funksjoner og aktiviteter.
- Grønn mobilitet er premiss for transportløsninger.
- Campus' kompakthet brukes for å nå energi- og miljømål.

Miljøprogram

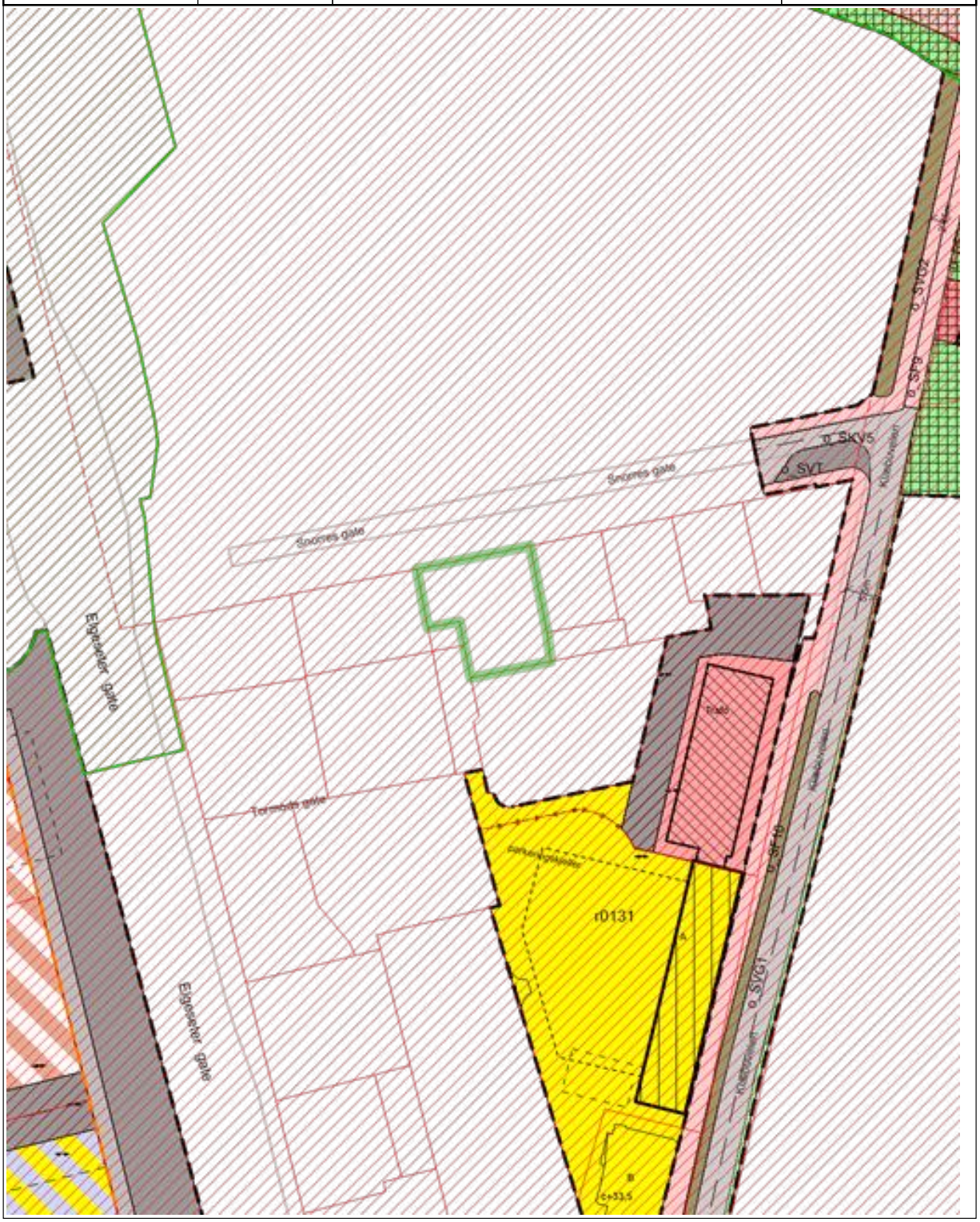
Det er enighet om at det skal utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal foreslå overordnede miljømål som skal legges til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Miljøprogrammet skal angi miljømål for: klimagassutslipp, energibruk- og energisystem, materialbruk i bygg og uteområder, avfall og forurenset grunn, anleggsplass og anleggstransport, klimatilpasning, biologisk mangfold, transport, herunder persontransport og varelevering. For å ivareta miljøprogrammets mål i planarbeidet, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan før søknad om byggetillatelse sendes inn. I miljøoppfølgingsplanene skal det angis miljømål basert på føringer gitt i miljøprogrammet, samt beskrivelse av løsninger og tiltak for å følge opp miljømålene.

Aktuelt kunnskapsgrunnlag

NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming

Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Snorres gate 9 7030 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt	RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpOmråde vedtatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
Veg	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
RpFormålGrense	RpFareGrense	RpBåndleggingGrense
RpGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggelinje
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Regulert parkeringsfelt	Måle- og avstandslinje
Bevaring av bygninger	Høyspenningsanlegg	Bolig
Kjøreveg	Gate m/fortau	Gangveg
Kommunalteknisk virksomhet	Felles avkjørsel	Bolig/Forretning
Annet kombinert formål	Båndlegging etter lov om kulturminner	Offentlig eller privat tjenesteyting
Kjøreveg	Fortau	Sykkelveg/-felt
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal	Park
RpFormålGrense	RpGrense	Felles garasjeanlegg

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

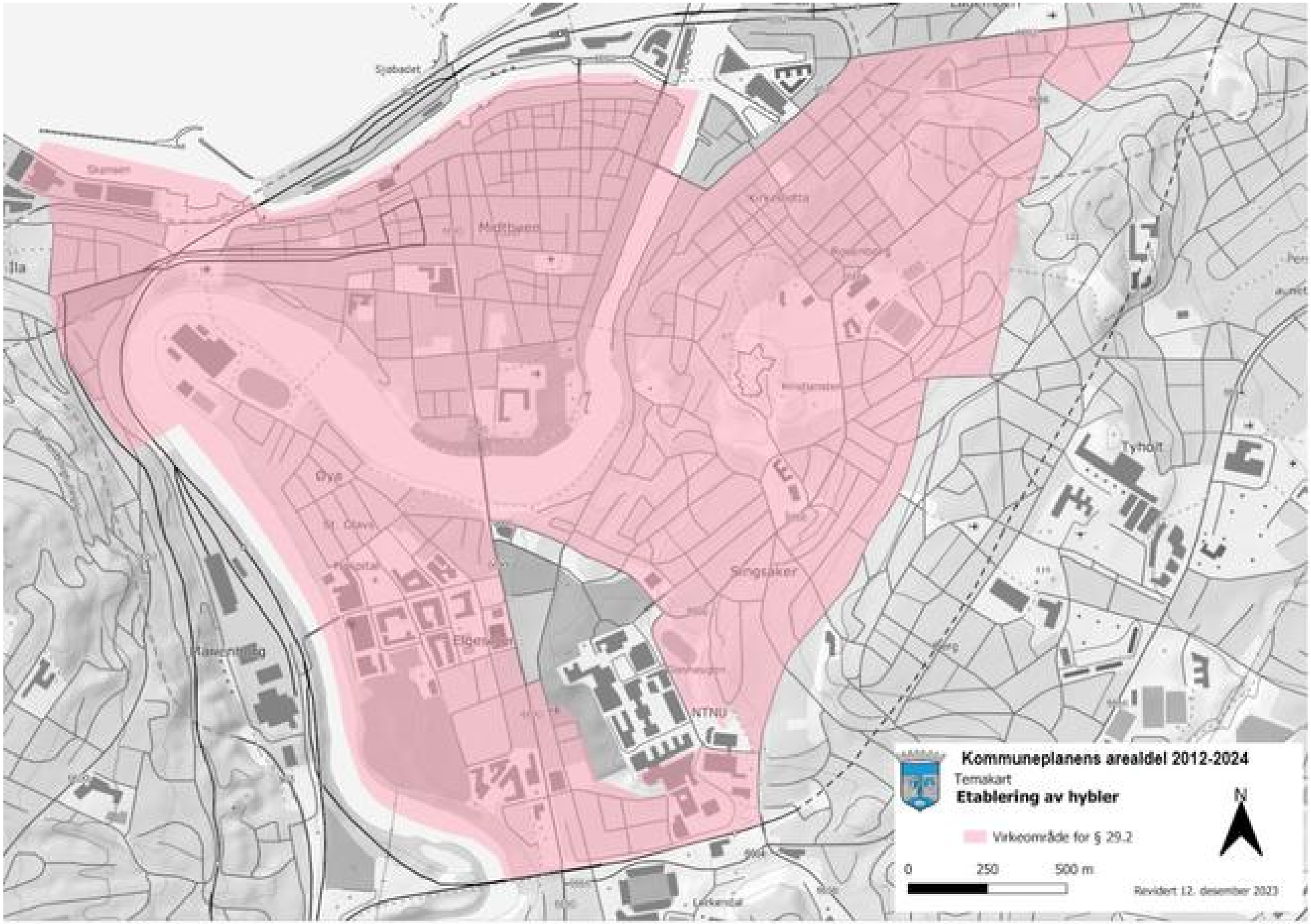
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

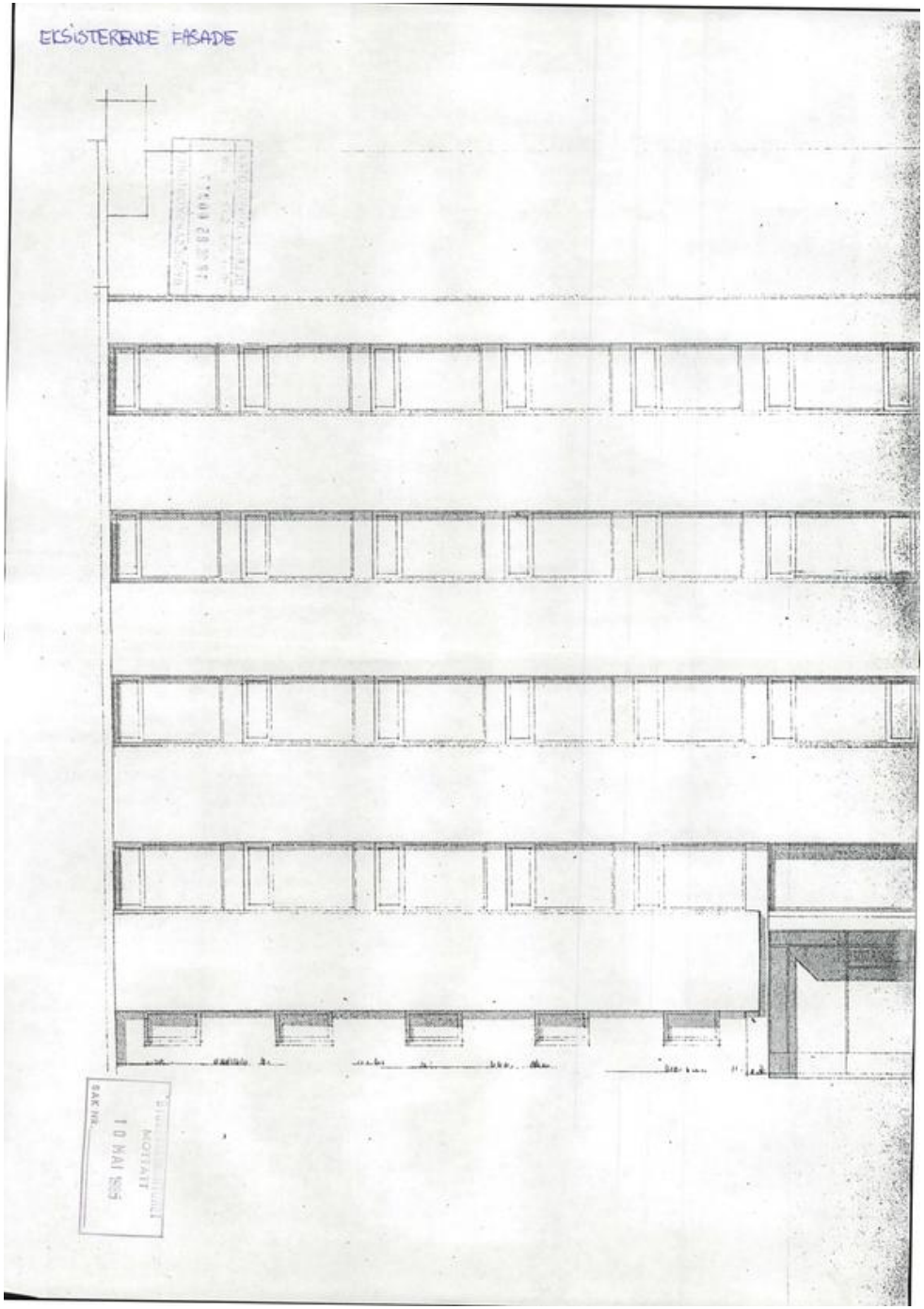
Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

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

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

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


Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023
NTNU
Singsaker
Tyholt
Øya
Elgeseter
Sjøbasen
Midtbyen
Lerkendal



BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00

SvK/AF

G.nr. 405	Br.nr. 6	Dato:	
Matr.nr. Snorres gt. 9		18.06.85	Sak nr. DB 917/85

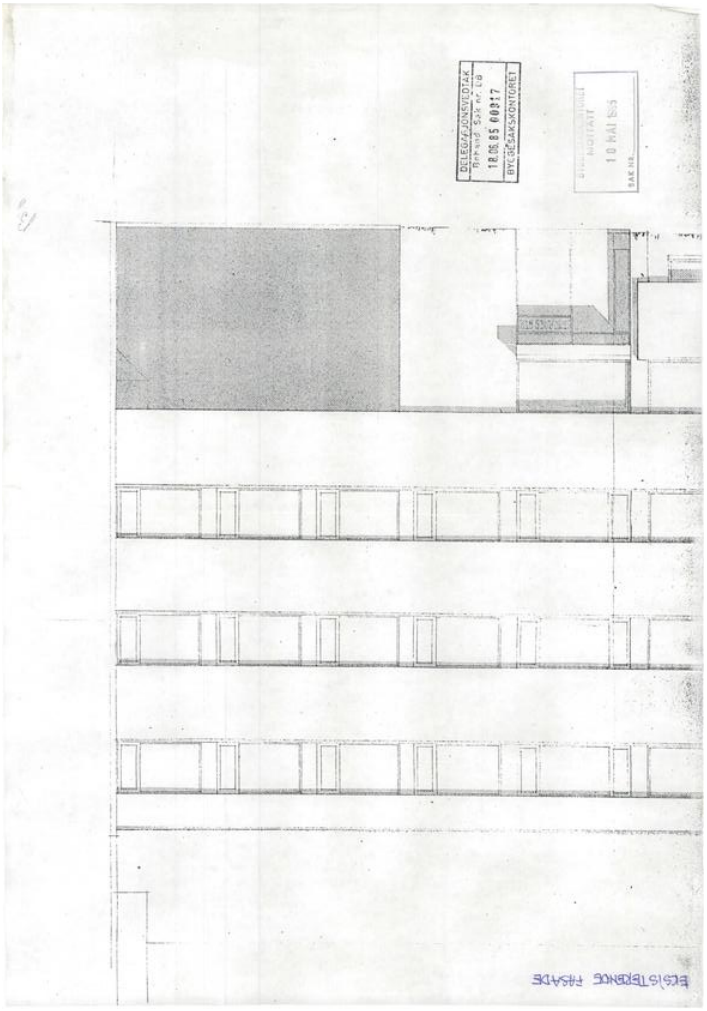
Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

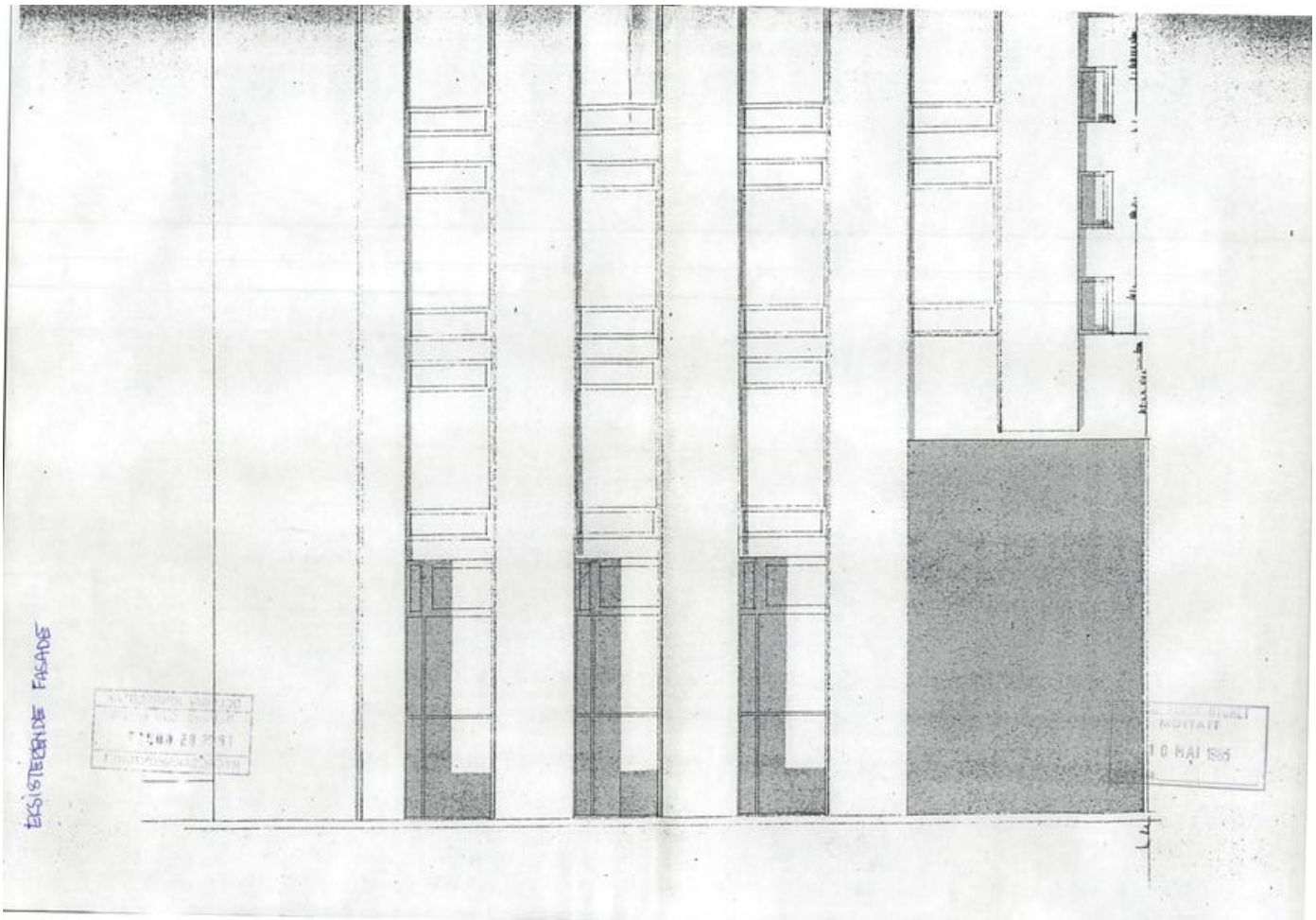
Søknad mottatt 10.05.85 fra Borettslaget Snorres gt. 9 ved Kari Bostad om utskifting av vinduer.

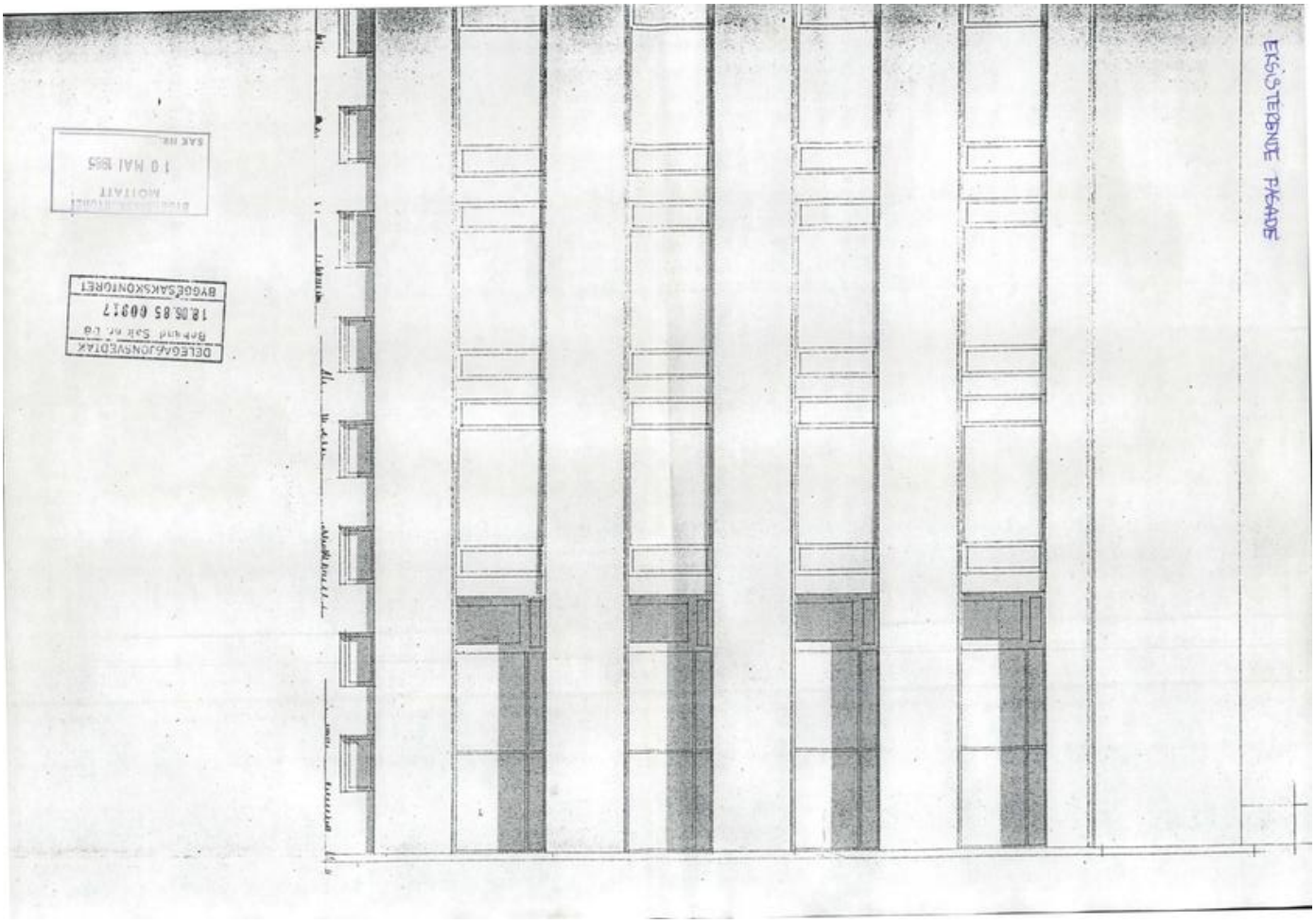
Bygget har en vindusbåndarkitektur, og vinduene vil få en noe annen underdeling enn tidligere - mens de ytre mål blir de samme.

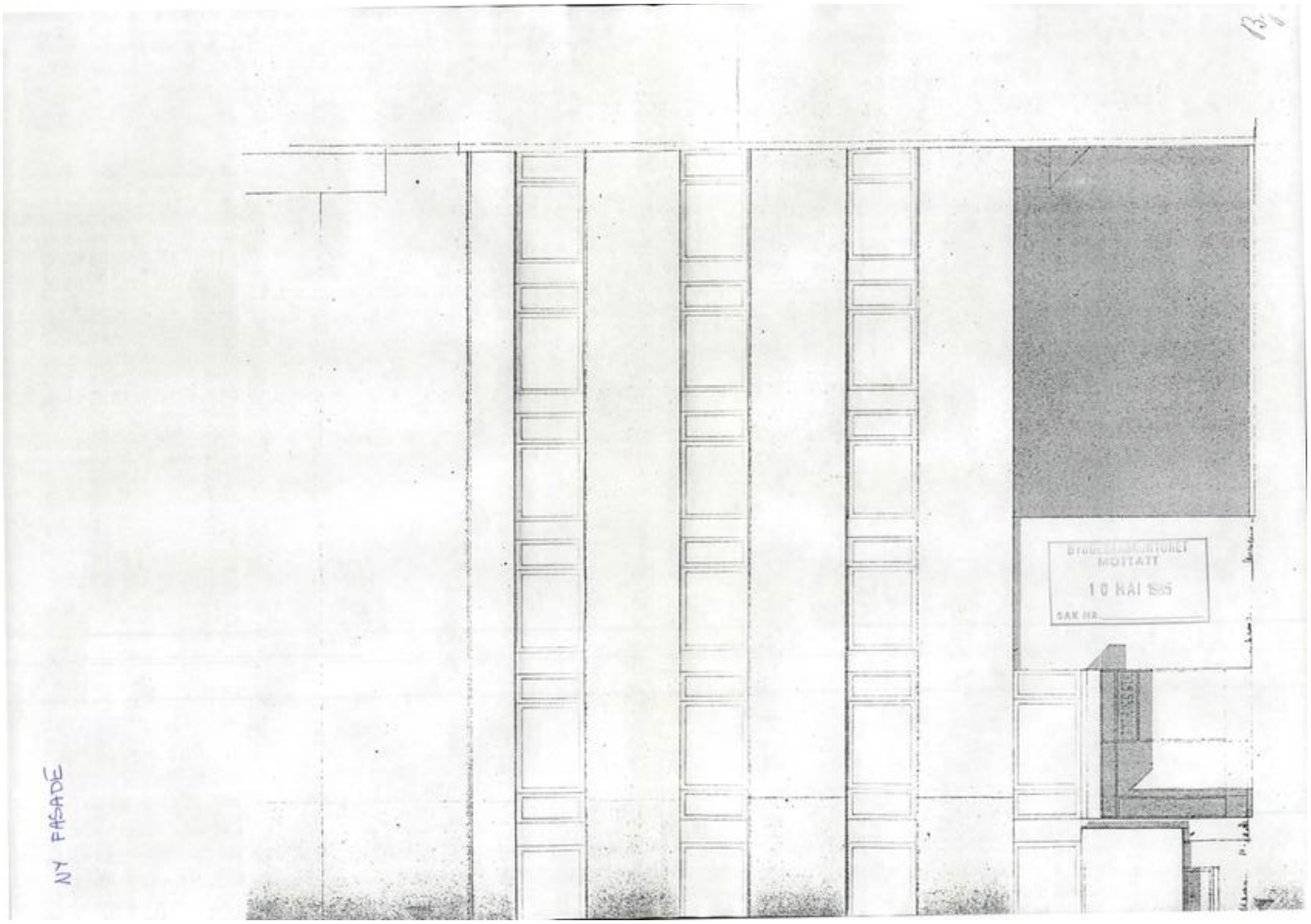
Vedtak:

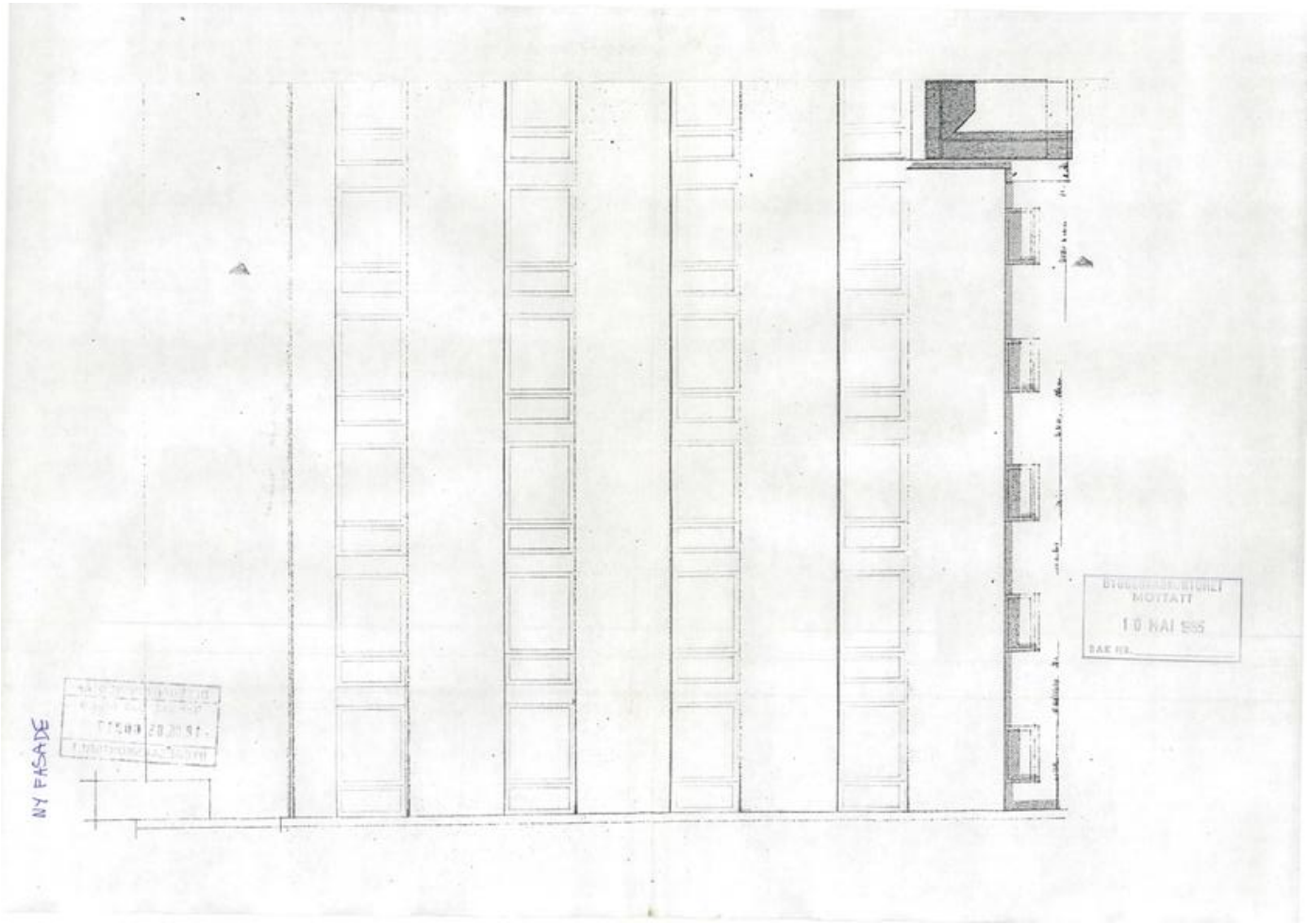
Søknaden godkjennes som omsøkt.
Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

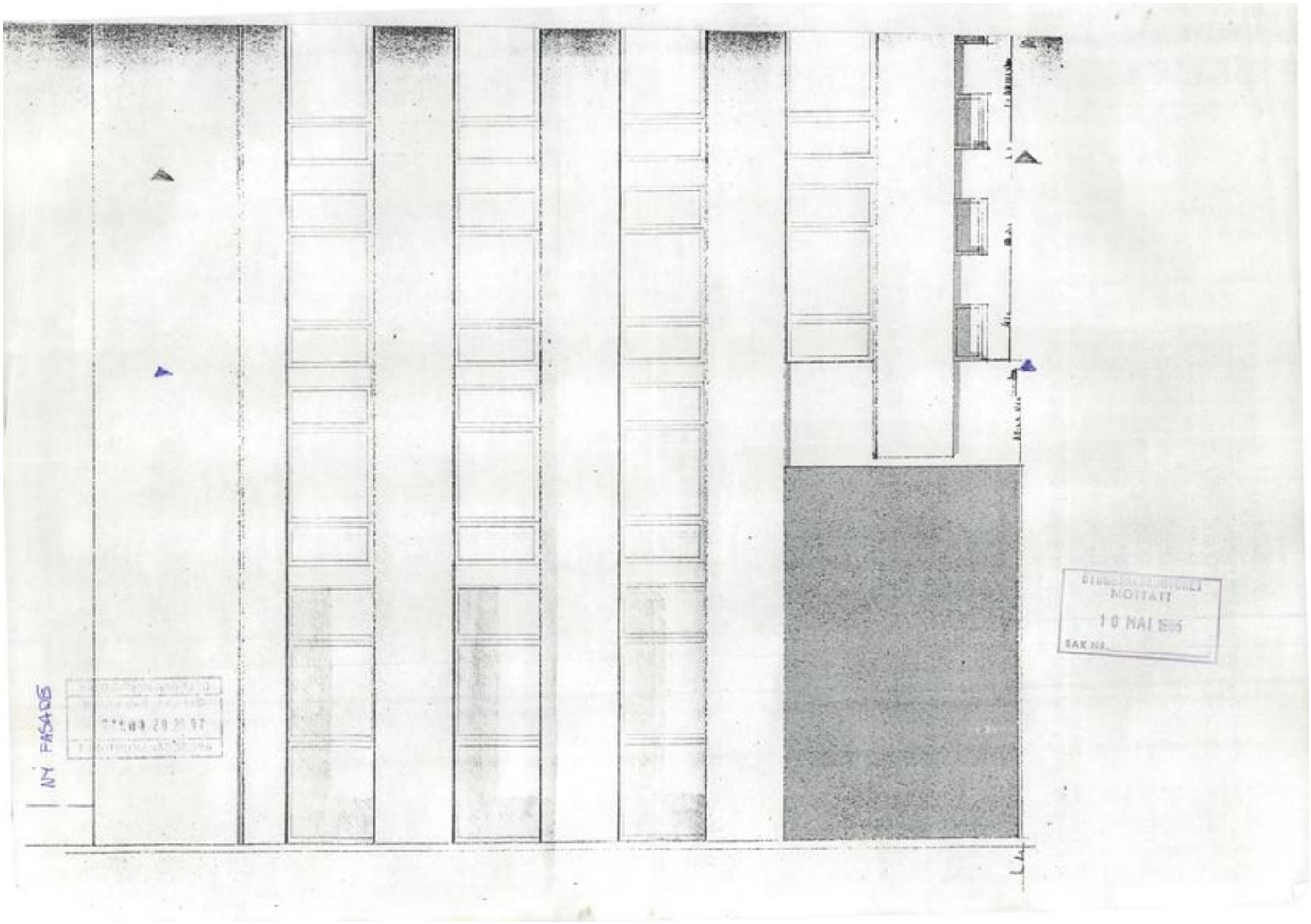

EKSISTERENDE FASADE

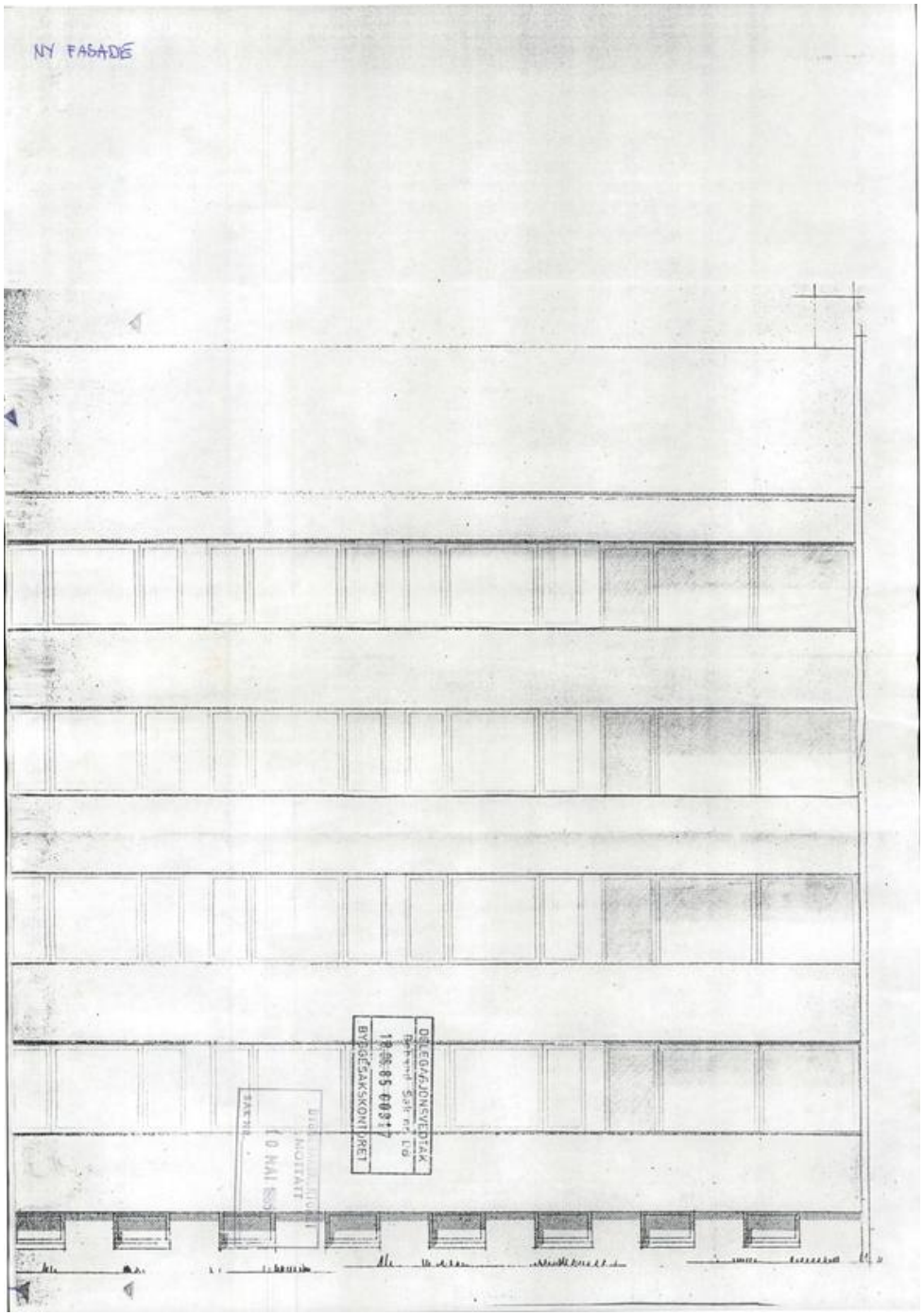

EKSISTERENDE FASADE


EKSISTERENDE FASADE


NY FASADE


NY FASADE
MOTTATT
10 MAI 95


NY FASADE
MOTTATT
10 MAI 95


NY FASADE
BYGGESAKSKONTORET

§ 132, pasus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. 2-4)

§ 132, pasus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Drenering: 2 rader 2 1/2" drensrör.
Kloakk og vann i tilstötende gatenett.

§ 132, pasus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: se situasjonsplan.

§ 132, pasus 2. Særlige konstruksjoner: ingen.

§ 132, pasus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges): se situasjonsplan.

Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom. Dette er lagt i Tormods gt. 2 - 4.

§ 132, pasus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges)

§§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Se situasjonsplan.

§ 63 Ildfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35-37.) ingen.

§ 66, pasus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden: ingen.

§ 66 pasus 3. Sokkelfremspring: ingen.

§ 67, pasus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.) se tegninger.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver: se tegninger.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: se tegninger.

§§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: se situasjonsplan.

§§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 1, 2-4, 9-17 og 26)
Blokken oppföres med vegger og dekker i armert betong

Kjeller isoleres innv. med treullsementplater
Övrige etasjer isoleres utv. med mineralullmatter som avdekkes med godkjent kledning.

§ 81. Isolasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekning: Bestemmes senere.
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: se tegninger.
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, §3, punkt 3.)

§§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: se tegninger.
(Se dept. forskrifter kap. 27—30.)
oppvarming: elektrisk.
Ventilasjon: separate kanaler fra kjökken, bad, W.C.

§§ 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:
se tegninger.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningsloven § 108.)
se tegninger.

§ 109. Klosetter: 1 stk. adskilt for hver leilighet.

§ 110. Oppbevaring av søppel: Trondheims regler for innredning av nedkastsjakter for søppel og tilhørende oppsamlingsrom.
se tegninger.

§ 148. Innhegning:
Trondheims vedtekt til § 23, 4. sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Byplanjefen MOTTATT 17 JUL 1961 Jnr. 693/61

Sendes byplankontoret til uttalelse.
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 14. juli 1961.
For bygningssjefen:

Jnr. 693/61
OS/TT

Ad byggemelding for boligblokk i 4 etasjer på Snorres gate nr. 9.
Trondheim kommune v/boligsjefen.

Saken sendes tilbake til bygningskontrollen.

Prosjektet er i overensstemmelse med stadfestet reguleringsplan bortsett fra at plaseringen av den ene pipen vil redusere den effektive bredde av gjennomkjörselen fra 6,o m til ca. 5,5 m.

Ellers er det reguleringsmessig sett intet å bemerke til prosjektet.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR 28. juli 1961

Oddmund Suul

Oddmund Suul

Olav Stokland

SNORRES GATE 9.

Bygningsrådet godkjenner planene.
Uttak for söppelrom må ha tilstrekkelig höyde.
Röskpipe må ha 1-stens vange mot nabo.
Rom for barnevogner bör ha vindu mot gaten.
Loftsplan mangler.
Bruk av tilfluktsrom i nr. 2-4, Tormods gate, må godkjennes av Sivilforsvaret.
De krav brannvesenet har satt i sin uttalelse av 24/7-61, må följes.
Rettede, målsatte tegninger må sendes inn for behandling av bygningssjefen.
Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.
Naboene må varsles på forhånd.
På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.
Saken sendes stadsfysikatet.
TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 30. august 1961.

I. Maalö

/3942. B.K

J.-nr 360/61

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr. Snorres gt. 9 agtes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Boligblokk i 4 etasjer

Trondheim, den 3. juli 196 1.

Byggherre: Trondheim Kommune v/byggelånsfeen (egenhendig underskrift.) Joh. Hoodt

Adresse:

Anmelder: Schjetlein og Torsethjo. ark. m.n.l. Munkegt. 39. Tr.

Adresse:

Ansvarshavende: avgjöres senere.

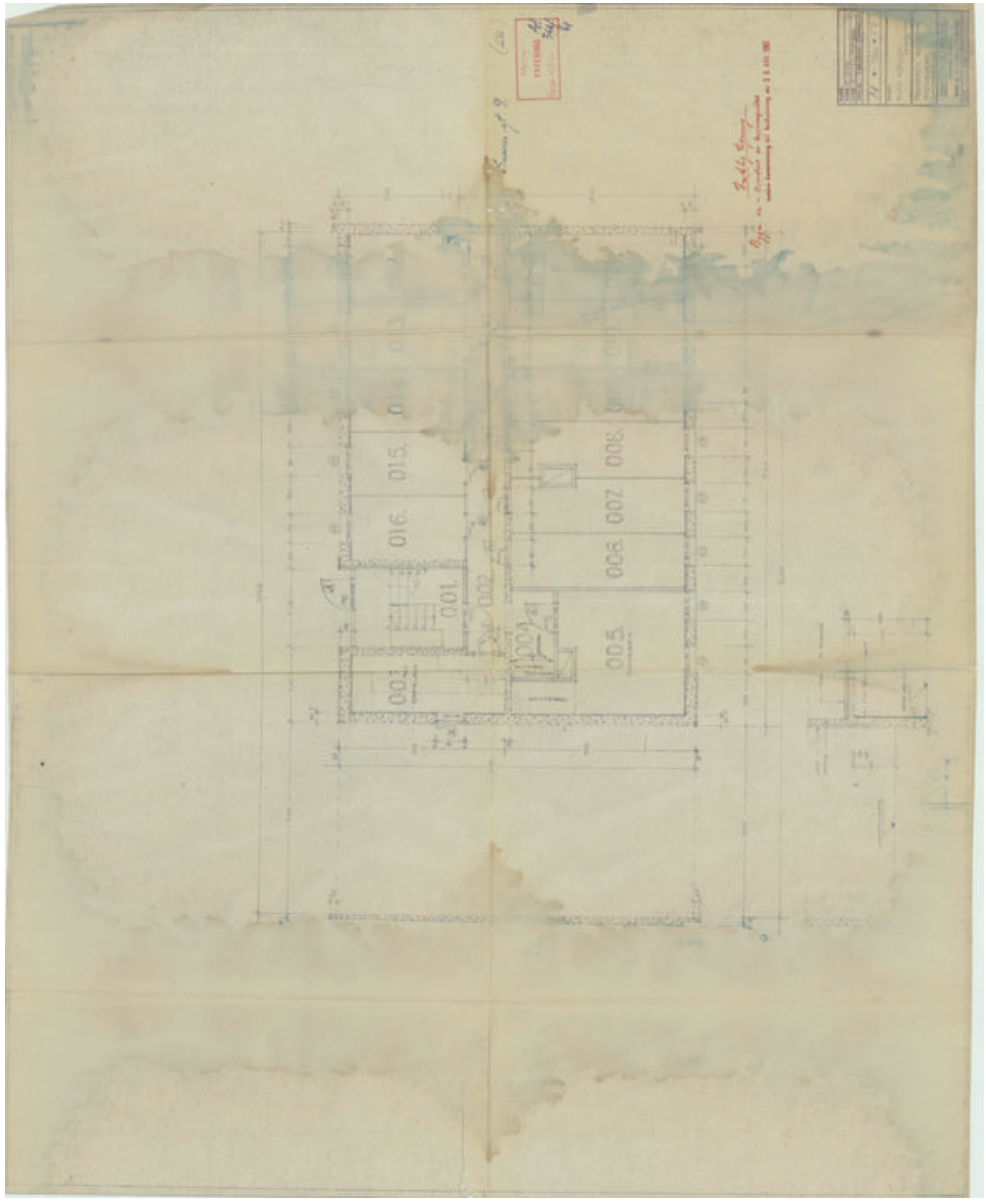
Rolf Christiansen

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:
§ 132, pasus 1 a.

Tomtens størrelse se situasjonsplan m²
Eldre bebyggelses areal m²
Nye bygningers areal 240 m²

§ 132 pasus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen):

nr. 1. Situasjonsplan mål 1:5oo
" 2. Etasjeplaner " 1:1oo
" 3. Fasader og snitt " 1:1oo



TRONDHEIM, 29. september 1961.

366/61.

Arkitektene Schjetlein og Tönseth jr.,
Nordre gate 12,
h e r.

U t s k r i f t

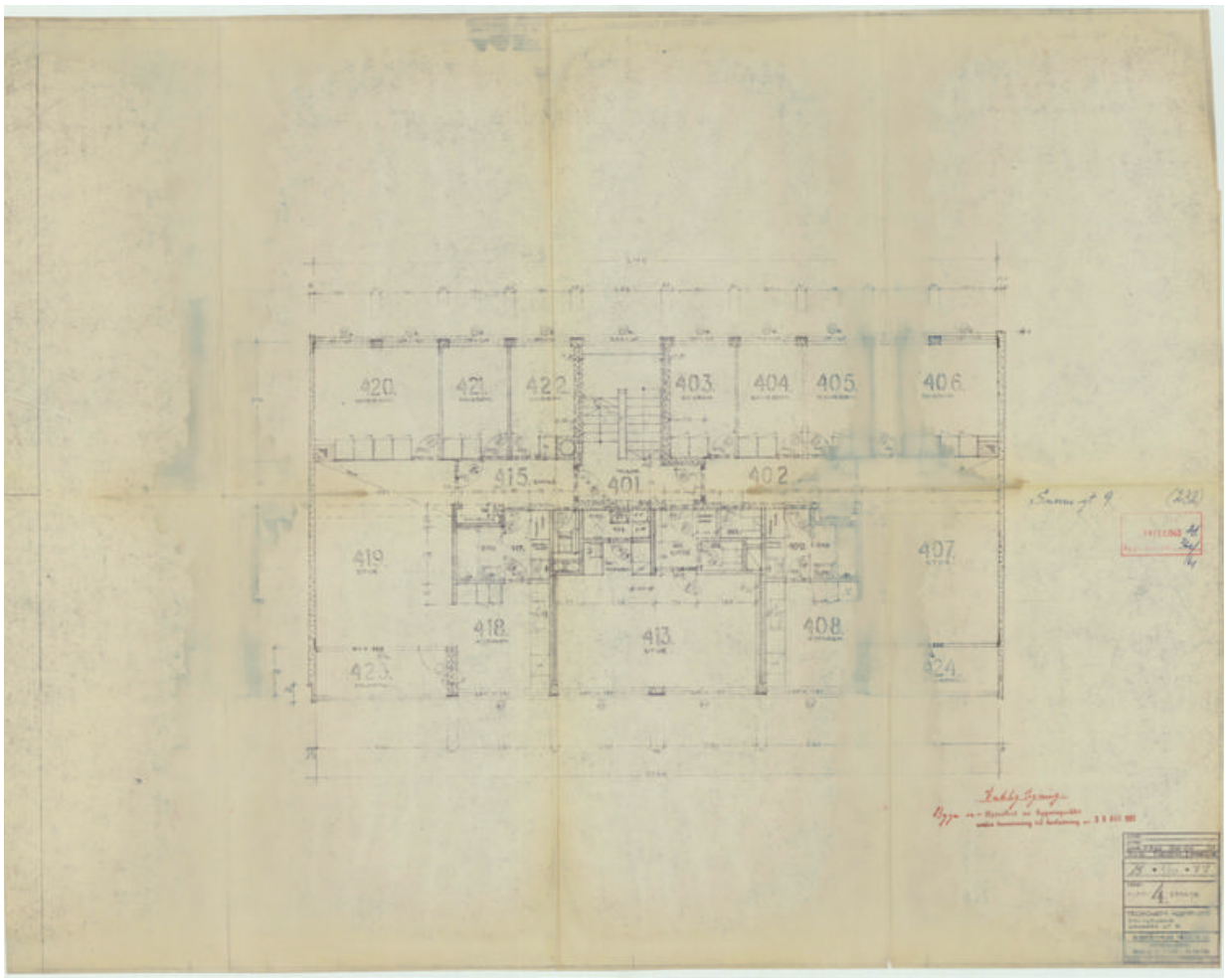
av

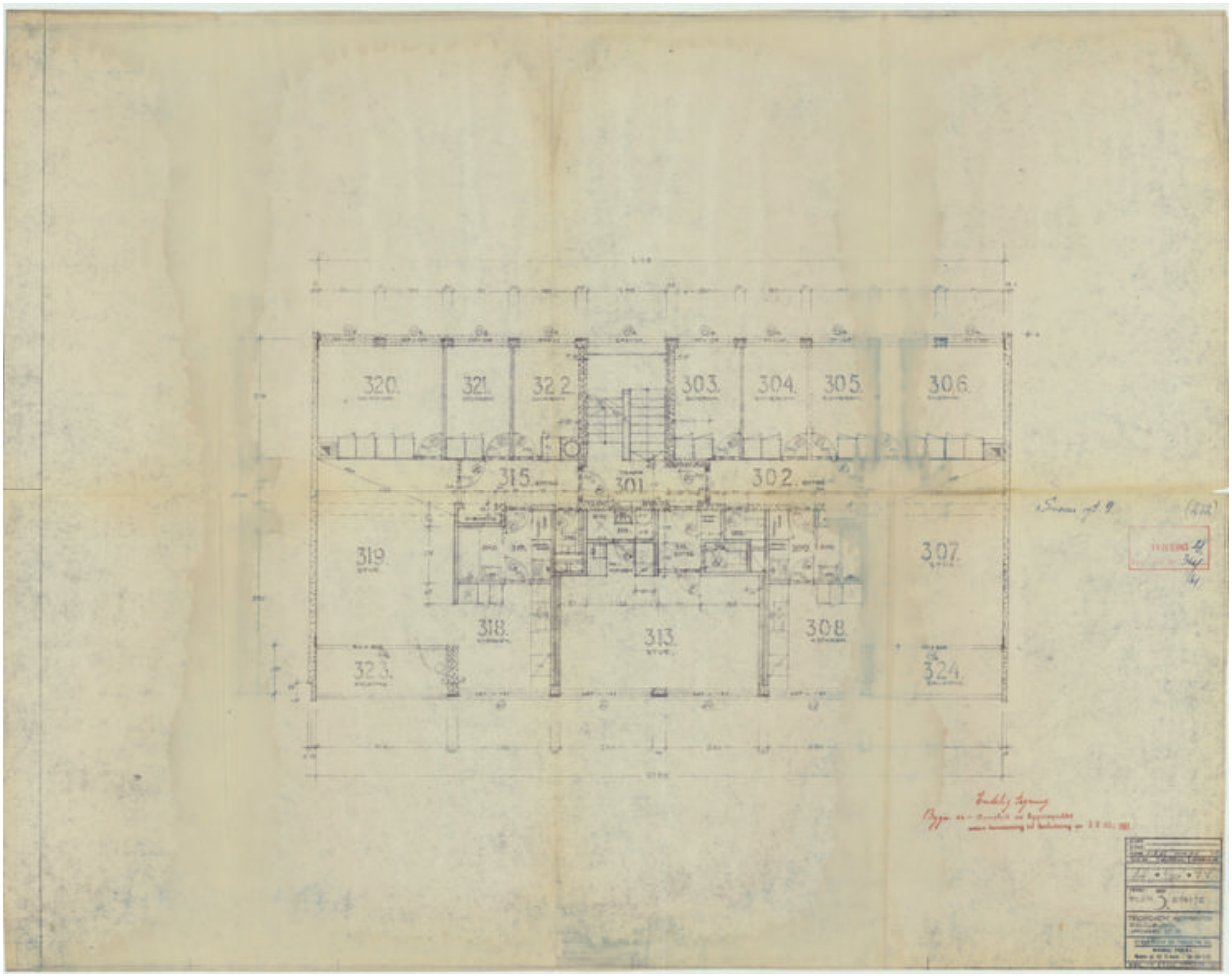
Trondheim bygningsråds vedtak av 30/8-61 vedr. oppførelse av boligblokk i 4 etasjer av betong på matr.nr. 9, Snorres gate.

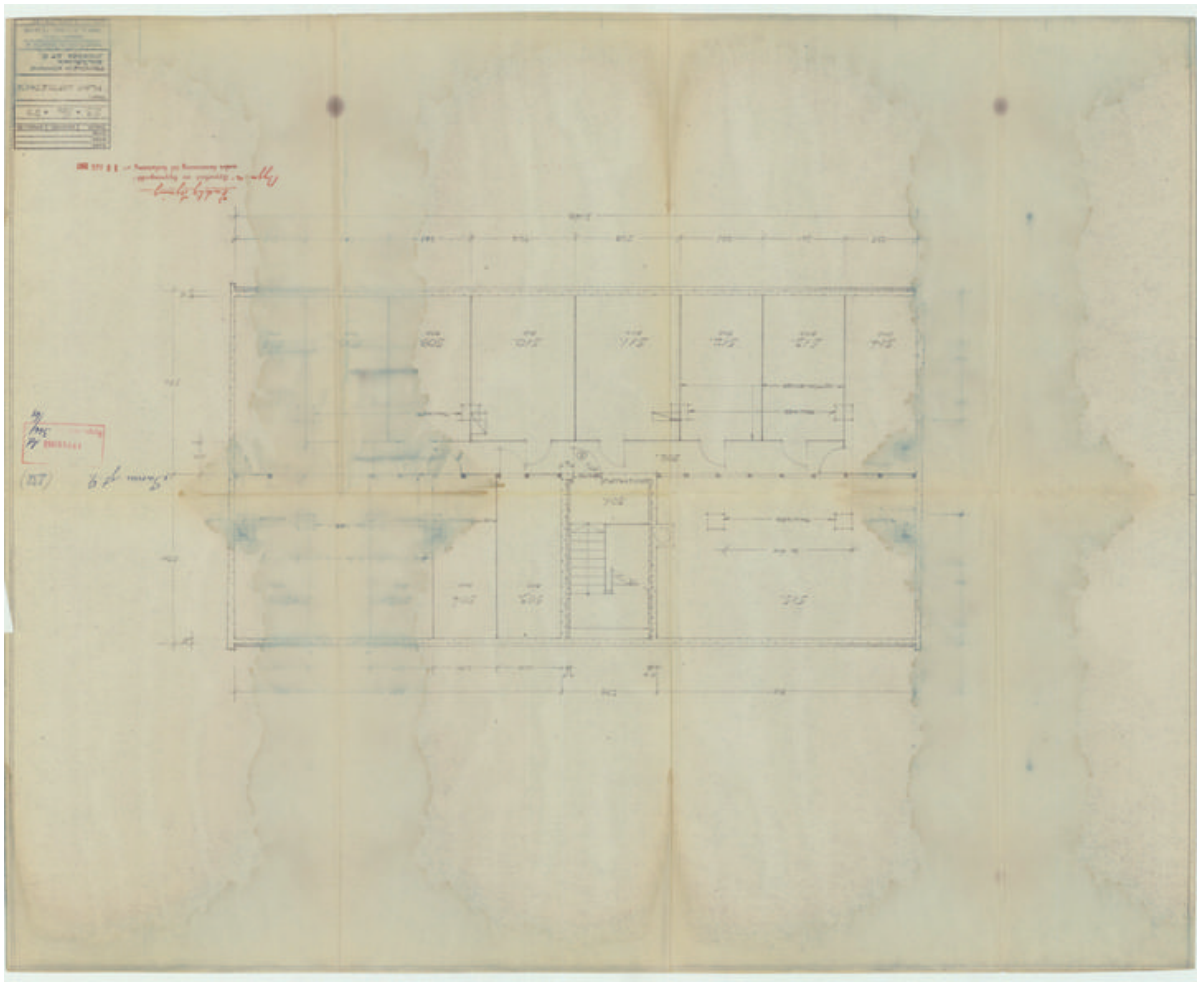
Vedtaket er sålydende:

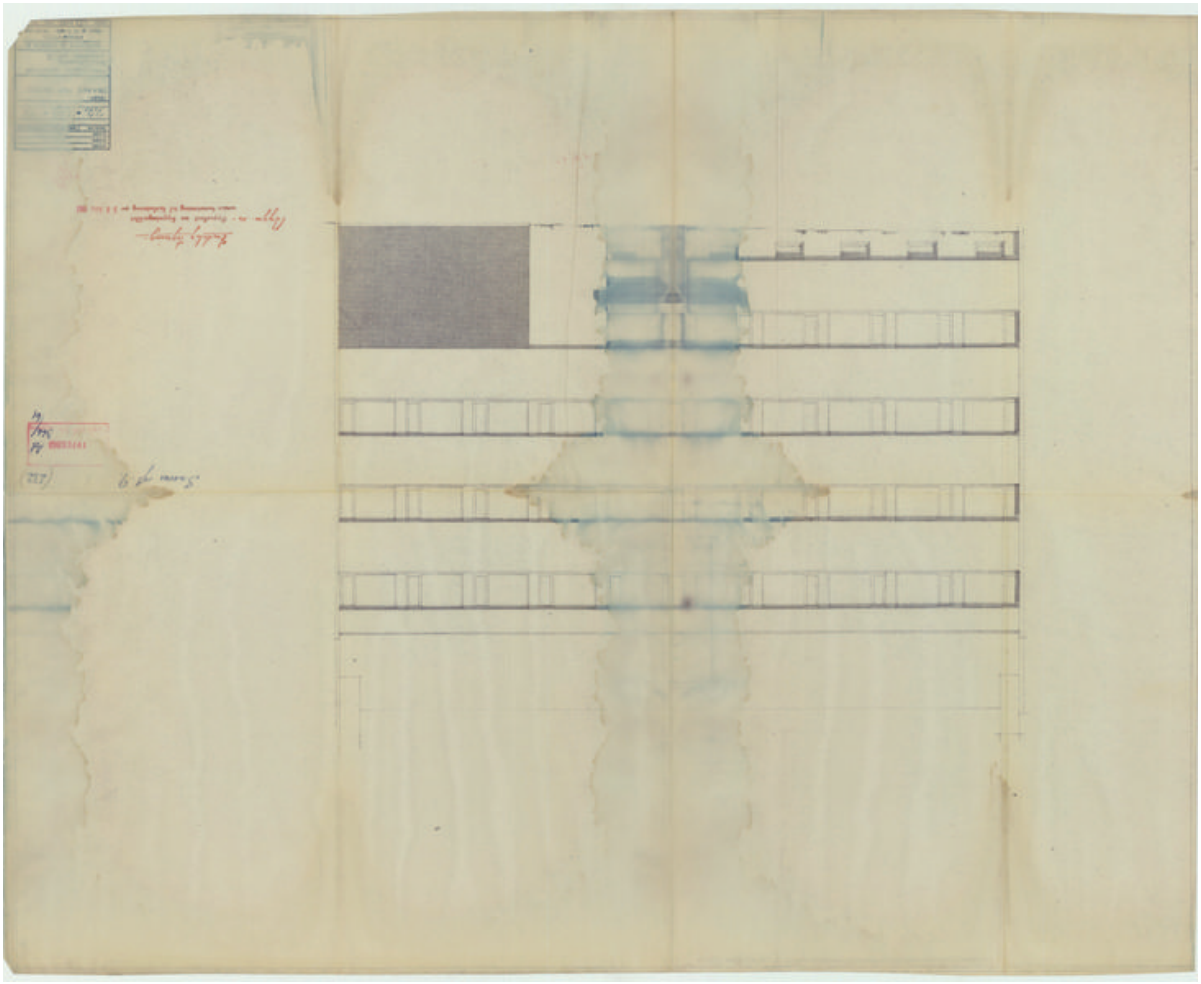
"Bygningsrådet godkjenner planene.
Uttak for søppelrom må ha tilstrekkelig høyde.
Røkpipe må ha 1-steins vange mot nabo.
Rom for barnevogner bør ha vindu mot gaten.
Loftsplan mangler.
Bruk av tilfluktsrom i nr. 2-4, Tormods gate må godkjennes av Sivilforsvaret.
De krav brannvesenet har satt i sin uttalelse av 24/7-61, må følges.
Rettede, målsatte tegninger må sendes inn for behandling av bygningssjefen.
Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.
Naboene må varsles på forhånd.
På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.
Saken sendes stadsfysikatet."

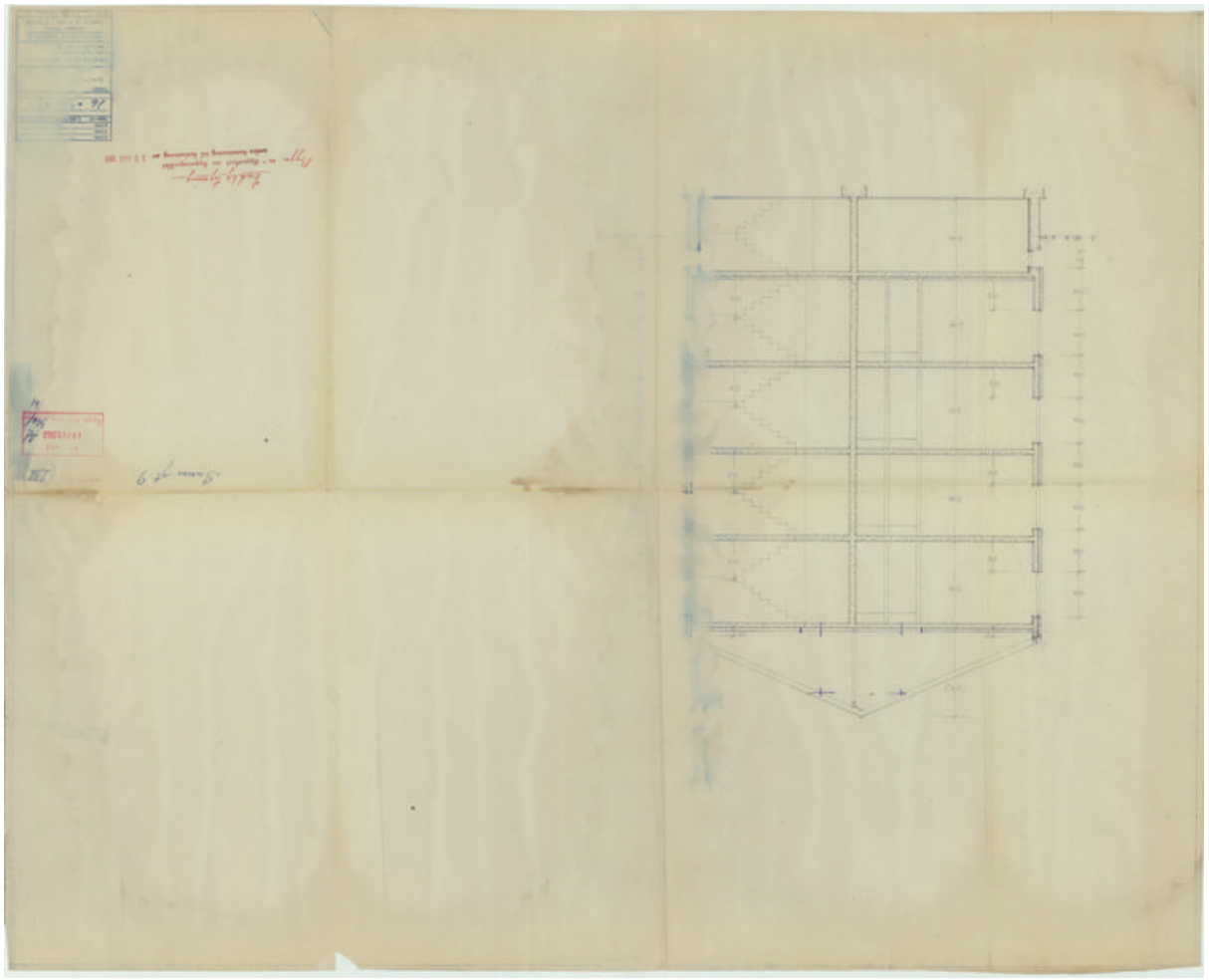
Rett utskrift bekreftes:

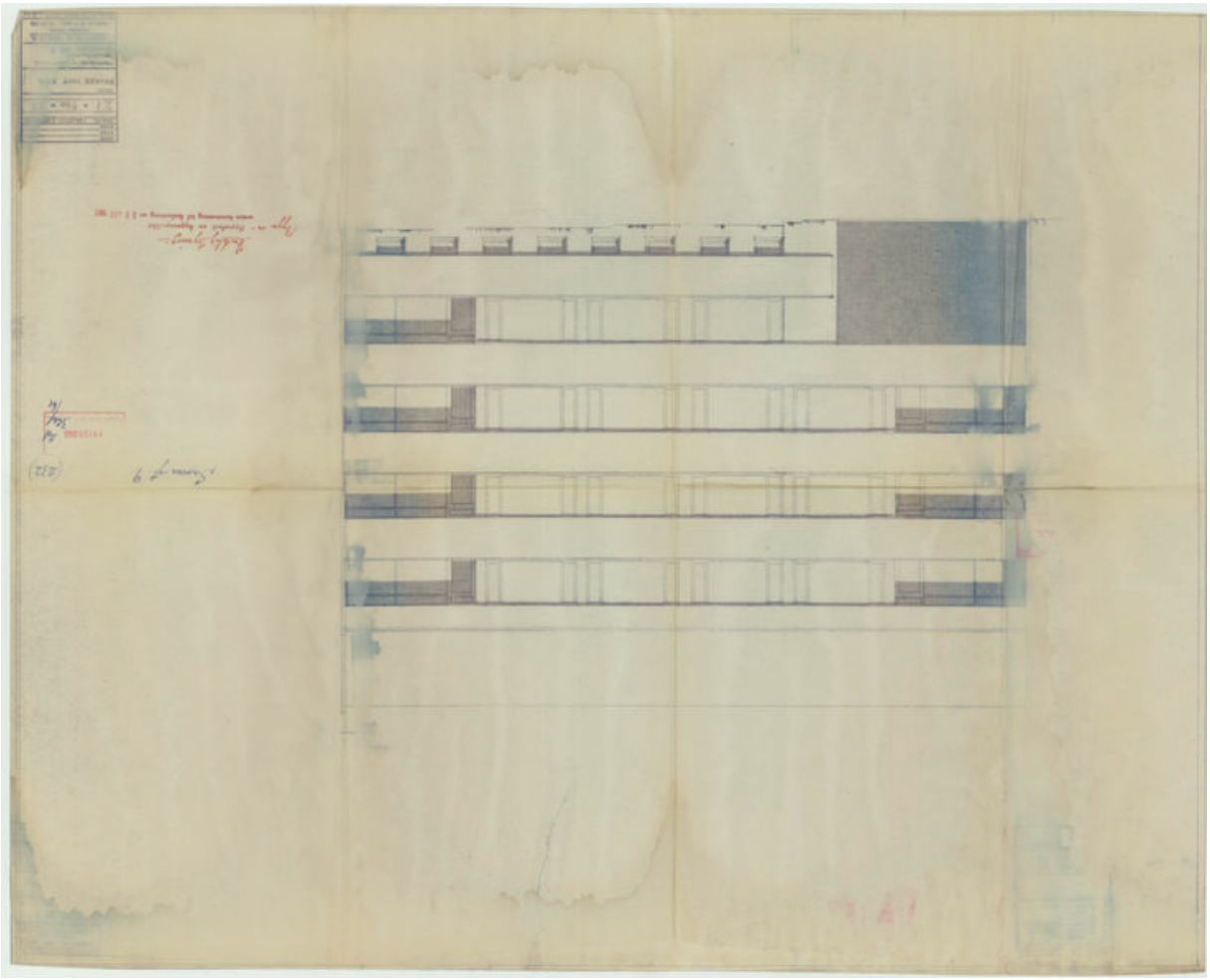

420
421
422
403
404
405
406
415
401
402
419
407
418
413
408
423
424


320
321
322
303
304
305
306
315
301
302
319
307
318
313
308
323
324









TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1854/00

E. Mylius Arkitektkontor
Øvre Bakklandet 40
N-7013 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE ETT TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Bernt Lothe Andersen	00/15059 oppgis ved alle henv.		04.09.2000

SNORRES GATE 9, SØKNAD I ETT TRINN FOR UTVIDELSE/NYE BALKONGER OG REHABILITERING AV FASADER

Byggested: SNORRES GATE 9 G.nr.: 405/6
Ansvarlig søker: E. Mylius Arkitektkontor
Tiltakshaver: Bl. Snorresgt. 9 v/Anne Mari Troseth Andersen

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak.

Innledning
Søknaden er mottatt 28.06.2000.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato og suppleringer mottatt 14.07.2000 og 15.08.2000 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er avholdt 27.04.2000.

Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og rehabilitering av fasader.

Berørte naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil, søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven, og kontrollerklæringer som bekrefter at fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- E. Mylius Arkitektkontor: SØK.040.2, PRO/KPR.210.2

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Elgeseter, og er vist som boligområde.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er i tråd med kommunedelplanen. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden, men vil likevel bemerke følgende til utforming av tiltaket:

De dype balkongene i endeleilighetene vil gi redusert dagslys i stuen. Ifølge TEK § 10-33 skal ethvert rom ha tilfredsstillende belysning i rommets brukstid og i forhold til rommets funksjon og brukernes behov. I hht kontrollplan og kontrollerklæring for prosjektering for PRO/KPR.210.2 er dette ivaretatt.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret *28.06.2000 og 15.08.2000*. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i *Godkjenningskatalogen.*

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om ansvarsrett for:
- E. Mylius Arkitektkontor: SØK.040.2, PRO/KPR.210.2
- Larsen og Paulsen AS: PRO/KPR.131.2
- Ingeniør Asbjørn Wøhni A/S: UTF/KUT.210.2, 930.2, 233.2, 291.2, 292.2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for anmodning om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges sammen med kontrollerklæringer. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
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

Liv Svare
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg:

Kopi: Bl. Snorresgt. 9 v/Anne Mari Troseth Andersen, Snorresgt. 9, 7030 Trondheim



FASADE SYD







FERSTORP LAMINAT :
FASADEPLATER, BALKONGER, VINDUSBÅND

NATURELOKSERT ALUMINIUM :
BALKONGER, BESLAG

LERKETRE PANEL :
BRYSTNINGER

STRÅ 1401 FARGET PUSS :
MURVEGGER



SNORRESGATE 9

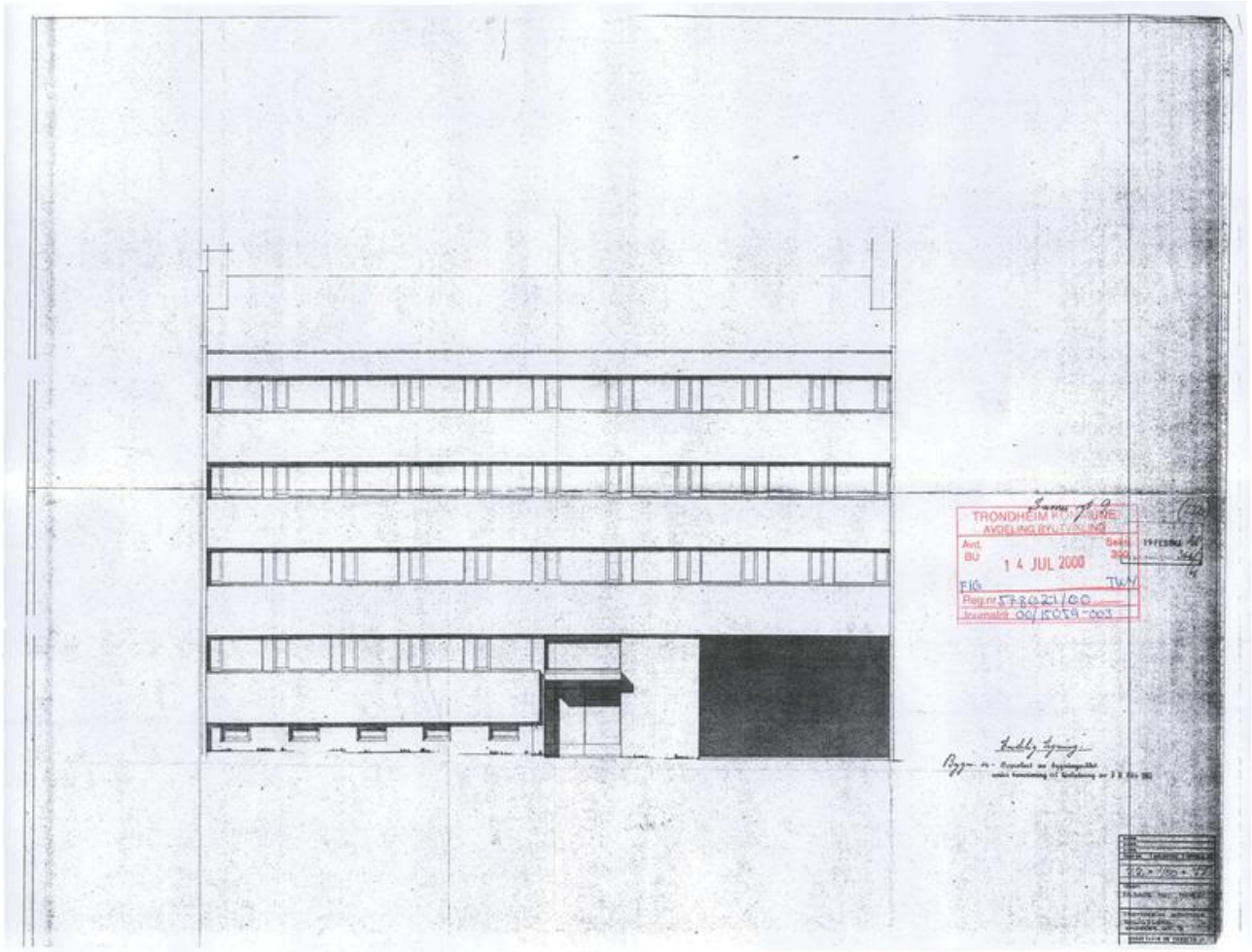
FARGEFORSLAG

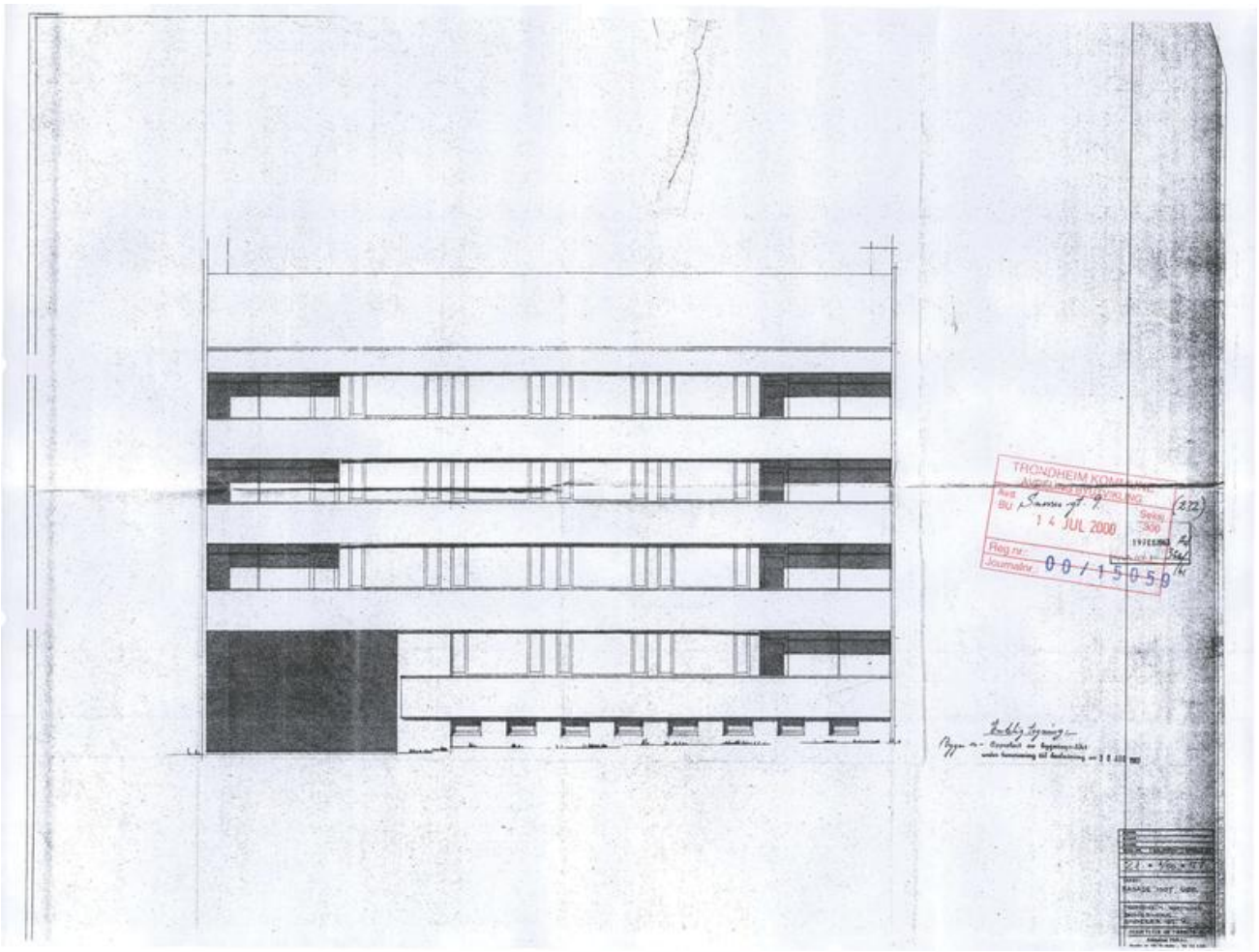
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
14 JUL 2000
Saksnr 300
Reg.nr:
Journalnr: 00/15059

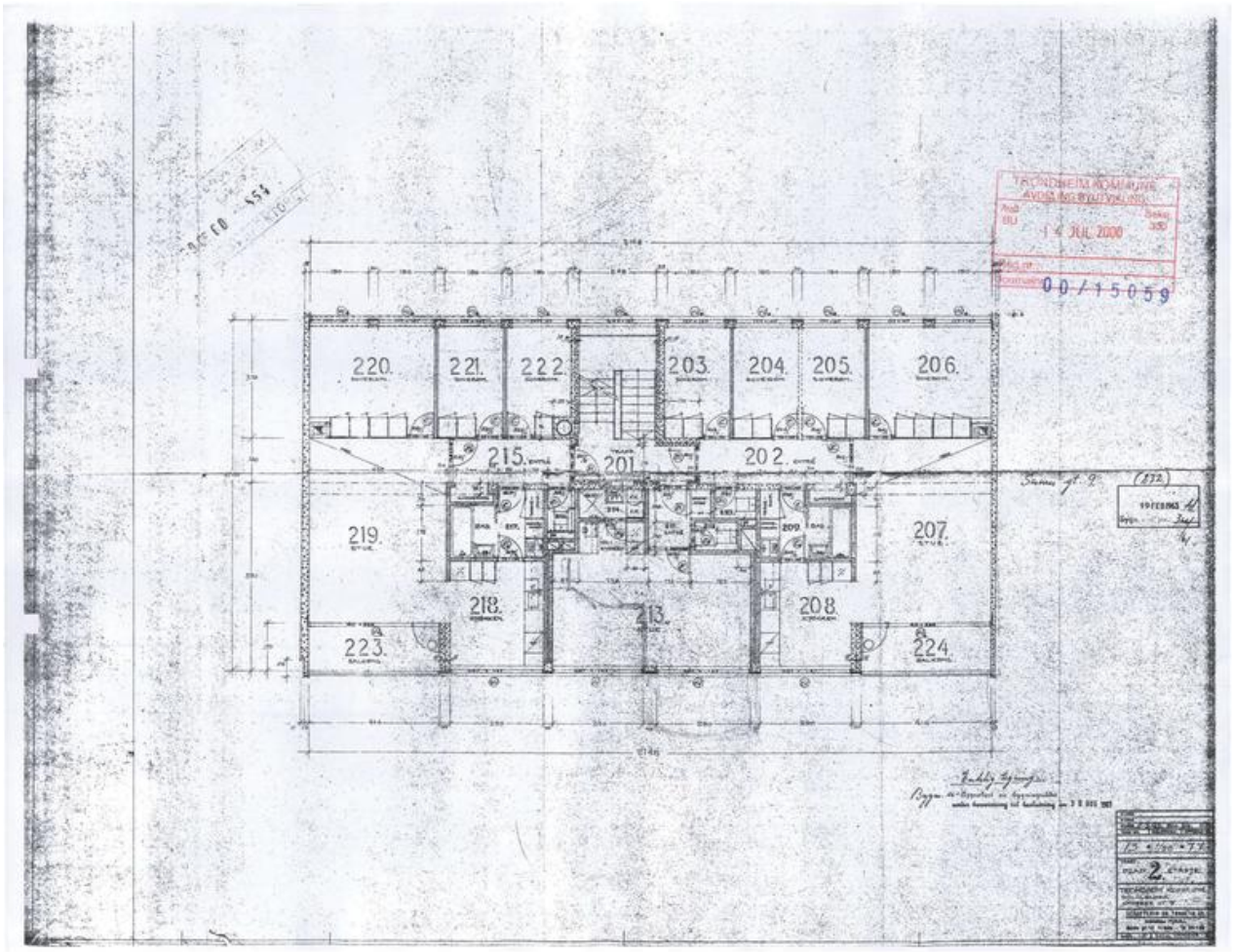
FOTO EKSISTERENDE SITUASJON

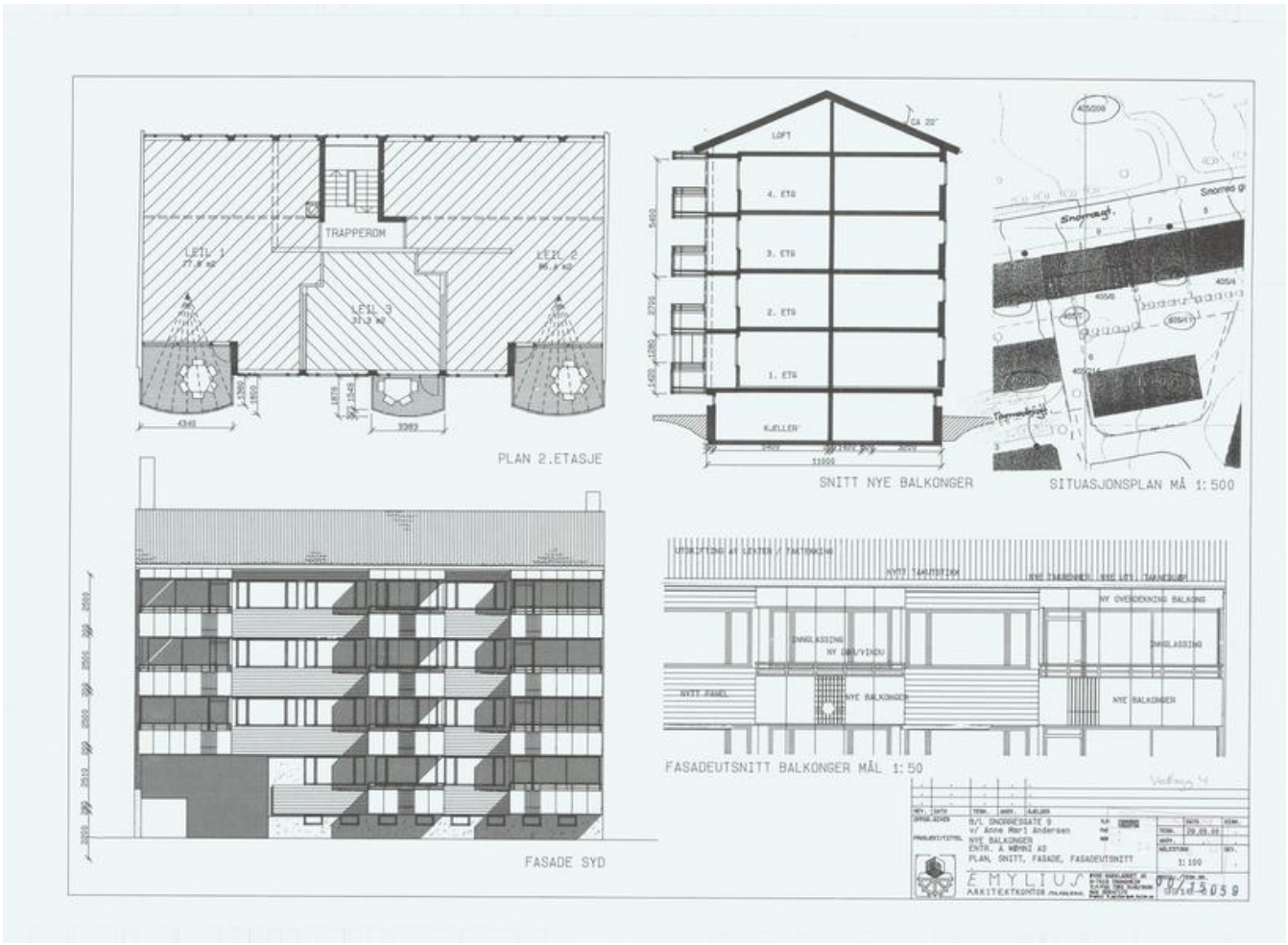
10.07.00

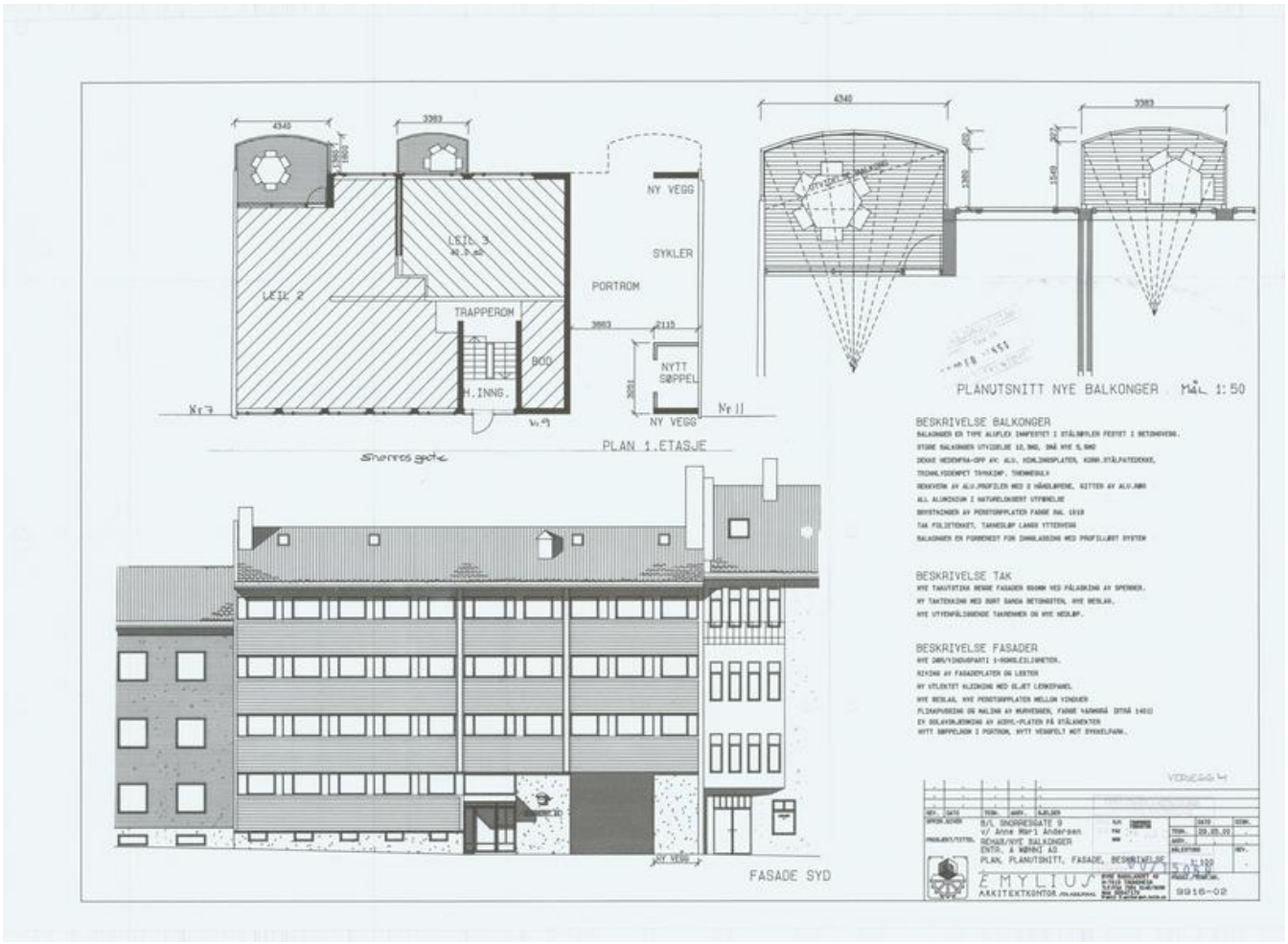
& MYLIUS
ARKITEKT MNAL

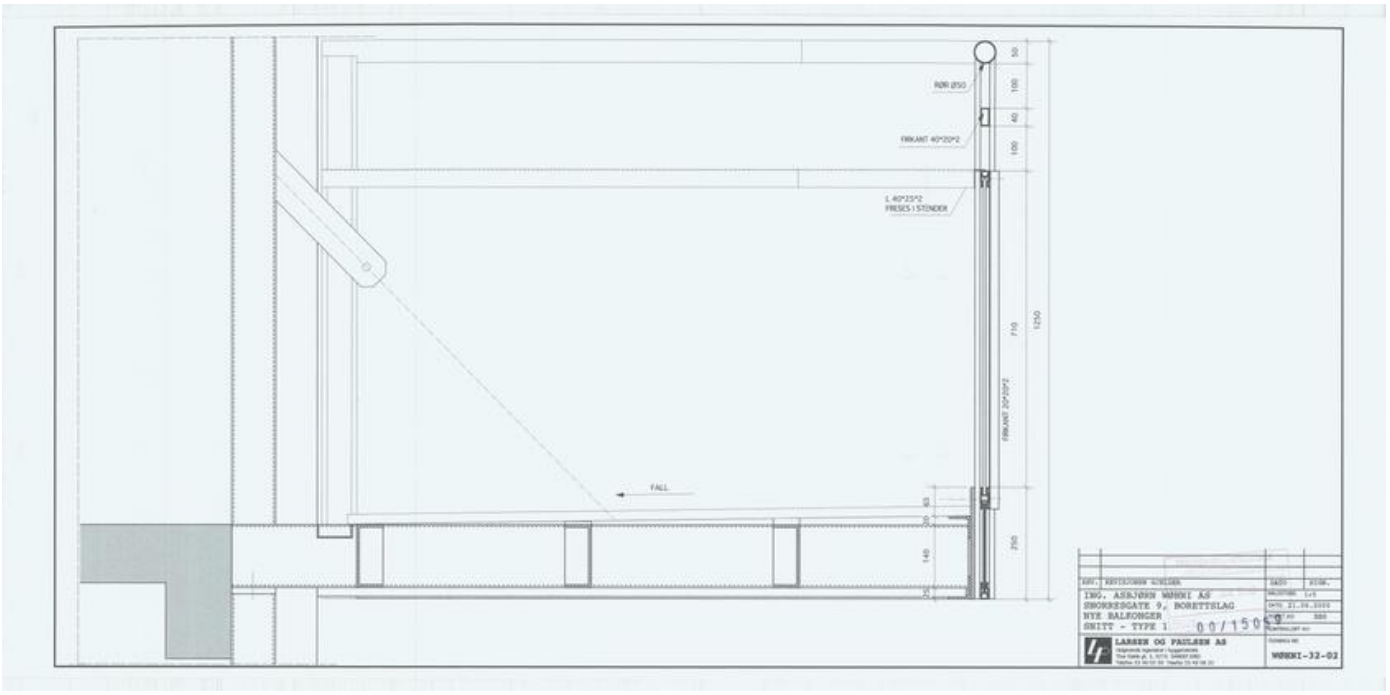

TRONDHEIM KOMMUNE
14 JUL 2000


TRONDHEIM KOMMUNE
14 JUL 2000
Reg.nr.:
Journalnr.
00/15050


220.
221.
222.
203.
204.
205.
206.
215.
201.
202.
219.
207.
218.
213.
208.
223.
224.
14 JUL 2000
00/15059


TRAPPEROM
LEIL 1
LEIL 2
LEIL 3
PLAN 2.ETASJE
LOFT
4. ETG
3. ETG
2. ETG
1. ETG
KJELLER
SNITT NYE BALKONGER
Snorres gt
SITUASJONSPLAN MÅ 1:500
FASADE SYD
NYE BALKONGER
NYTT PANEL
FASADEUTSNITT BALKONGER MÅL 1:50
B/L SNORRESGATE 9
v/ Anne Mari Andersen
NYE BALKONGER
ENTR. A MØHNI AS
PLAN, SNITT, FASADE, FASADEUTSNITT
1:100
EMYLIUS
ARKITEKTKONTOR


4340
3383
NY VEGG
SYKLER
PORTROM
LEIL. 3
LEIL. 2
TRAPPEROM
BOD
H.INNG.
NYTT SØPPEL
NY VEGG
Nr 7
Nr 9
Nr 11
Snorres gate
PLAN 1.ETASJE
PLANUTSNITT NYE BALKONGER
MÅL 1:50
BESKRIVELSE BALKONGER
BESKRIVELSE TAK
BESKRIVELSE FASADER
FASADE SYD
E MYLIUS
ARKITEKTKONTOR
9915-02


RØR Ø50
FIRKANT 40*20*2
L 40*25*2
FRESES I STENDER
FALL
50
100
40
100
710
FIRKANT 20*20*2
1250
60
20
140
20
250
ING. ASBJØRN WAHKI AS
SMØRESGATE 9, BORETTSLAG
NYE BALKONGER
SNITT - TYPE 1
00/150
LARSEN OG PAULSEN AS
WAHKI-32-02

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
0015059

Vår dato
04.09.2000

MELDING OM BYGGESTART

Vår ref.: 52/3000/15059/1900
oppgis ved alle henvendelser

04.09.2000

BYGGESTED: SNORRES GATE 9 G.nr.: 405/6
ARBEIDETS ART: Utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og rehabilitering av fasader.
TILTAKSHAVER: Bl. Snorresgt. 9 v/Anne Mari Troseth Andersen

Iht. delingsloven og tilhørende forskrift er Trondheim kommune bl.a. pålagt å melde fra til GAB-systemet (for nasjonal statistikk) ved igangsetting av alle tiltak som er godkjent eller meldt til Byggesakskontoret.

På bakgrunn av dette må Byggesakskontoret be om at De sender oss melding om byggestart.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver i medhold av loven har plikt til å gi denne informasjonen og kan pålegges dette av kommunen.

Jeg/vi gir herved melding om at byggearbeidet oppstartes den

18.09.00

Trondheim den 15.09.00

Underskrift

Meldingen sendes:
Byggesakskontoret
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

ASBJØRN WØHNI AS
Leirfossvegen 27 - 7038 Trondheim

TRONDHEIM KO... UNE
AVDELING BYU...
Avd. BU
Seksj. 300
18 SEPT 2000
DEU
NGB
Reg.nr.: 59916/00
Journalnr.: 00/15059-028

På forhånd takk!

hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare
bygningssjef

589047/00

366/61

Trondheim Kommune,
v/ herr Noodt,
h e r.

Ang. nr. 9, Snorres gate. Boligblokk.

Inspeksjon er foretatt den 10/9 d.å.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for 1. og 2. etasje.
Ang. ventilasjon av kjökken og kott å soverom viser en til samtale med Deres herr Goa.
Etter helserådets uttalelse av 10/10-61 skal vaskerommet utstyres maskinelt.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 12. sept. 1963
For bygningssjefen:

I. Maalö.

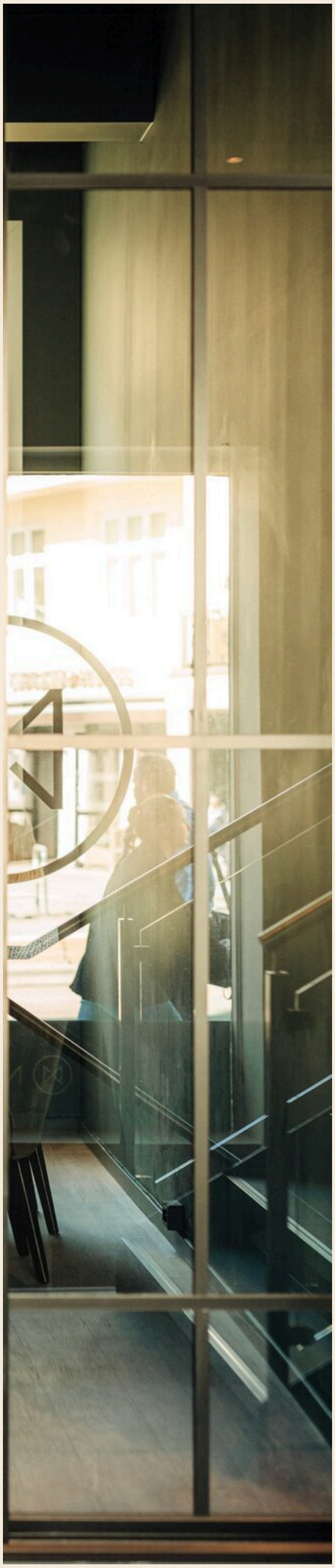
A. Ören.

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Snorres gate 9 7030 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 405, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kvålsvoll

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880