

Arilds gate 10A



Velkommen til

Arilds gate 10A



Salgsoppgaven produsert 15. oktober 2025

Drømmeleilighet i klassisk bygård

ILA - Lekker 3-roms med klassiske detaljer. Høy 1. etasje. Takhøyde 3 meter. Takrosett og stukkatur. Ingen andel fellesgjeld. Lave FK.

Prisantydning	3 790 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 791 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 298,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1904

Ansvarlig megler	Thomas Kvålsvoll
Telefon	906 56 880
E-post	t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Arilds gate 10A, en innbydende og klassisk 3-roms andelsleilighet i en sjarmerende bygård. Leiligheten er oppgradert i nyere tid med blant annet nytt gulv, malte overflater, ny baderomsinnredning og oppgradert kjøkken. Her finner du flotte detaljer som takrosett, stukkatur og en imponerende takhøyde på opptil tre meter.

Beliggenheten i Ila, et av Trondheims mest sjarmerende områder, gir deg det beste fra to verdener – med Bymarka rett utenfor døren og bare fem minutters sykkeltur inn til bykjernen.

- Kort fortalt:
- Sjarmerende og attraktivt nabolag.
- Ingen andel fellesgjeld og lave felleskostnader.
- Ingen dok. avgift.
- God standard og gjennomtenkt planløsning.
- 14 kvm bod i kjeller.
- Boligsoneparkering i gata.
- Kort vei til studiesteder og arbeidsplasser som St. Olavs, NTNU og Sintef.
- Ingen forkjøpsrett.

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	96 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, gang, bod, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod/garderobe.
Total BRA: 82 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Arilds gate 10 A

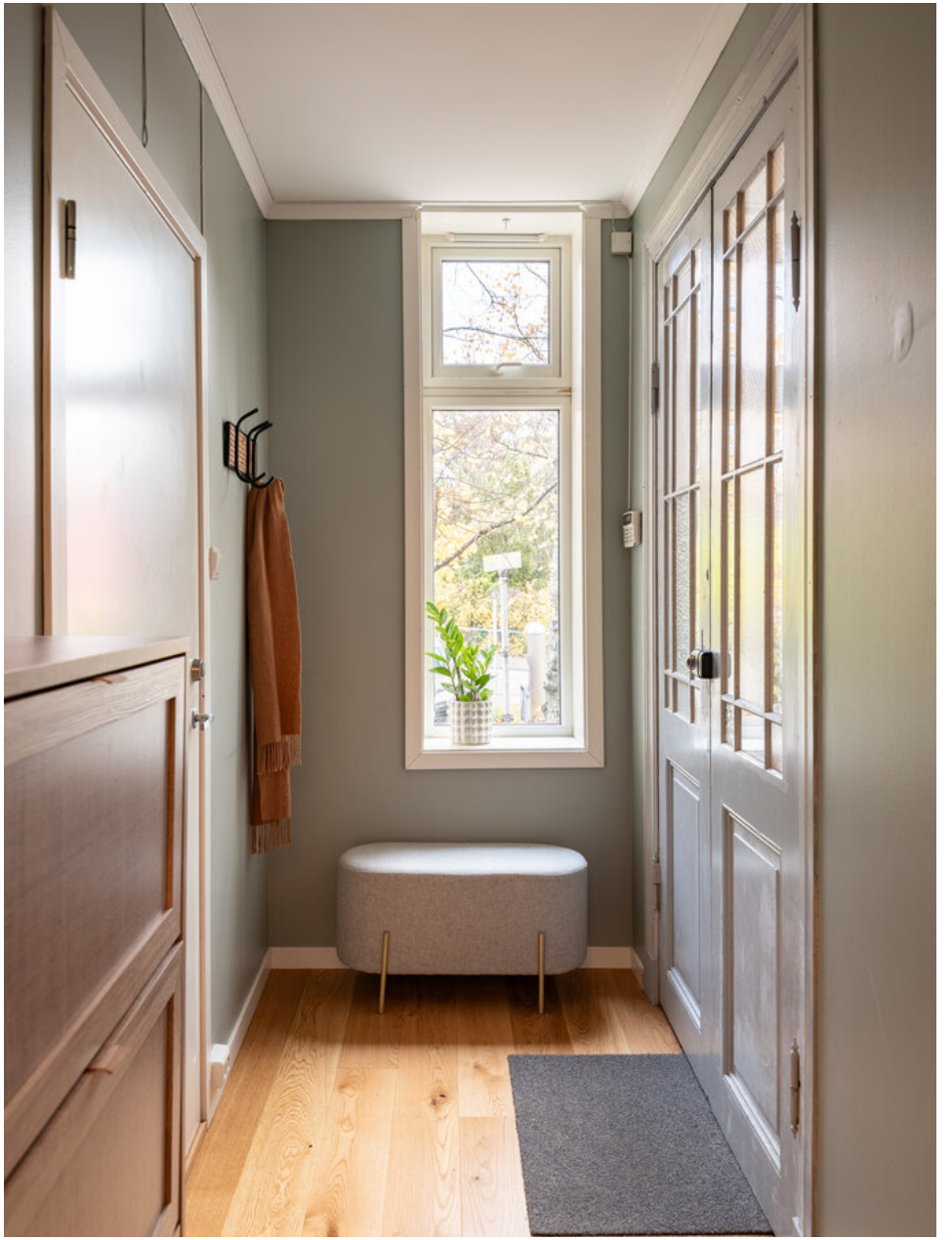
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Plantegning - I tillegg disponerer leiligheten en bod på 14 kvm i kjelleren.


Arilds gate
A
10





















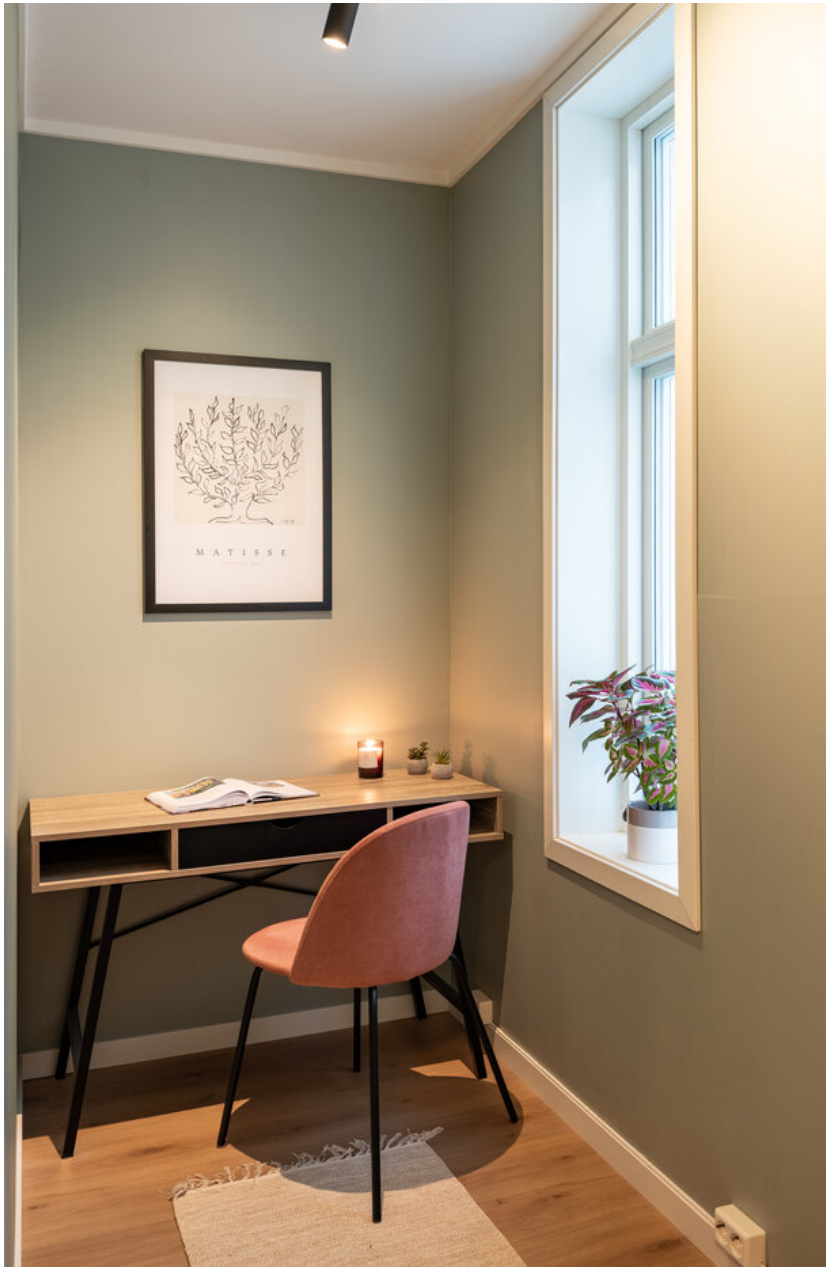





Hisense






MATISSE





Informasjon

Arilds gate 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0095/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Arilds gate 10A, 7017 TRONDHEIM
Gnr 421, bnr 300 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 1 i Borettslaget Arildsgt 10, org.nr. 988890189

Selgere
Bendik Aalmen Markussen
Ida Tyldum

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 791 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 800 650,- (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.

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
Høy 1. etasje

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 96 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, gang, bod, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod/garderobe.
Total BRA: 82 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 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 ligger i byggets første etasje og inneholder: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod/garderobe.

I kjelleren disponerer leiligheten en bod på 14 kvm.

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: TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, med dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.
- Bad - totalvurdering av overflater: TG2: gis på grunnlag av at fallforholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dørterskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.
- Bad - totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre dusjing i dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

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

Parkering

En parkeringsplass er tilgjengelig for borettslagets beboere. Denne ligger på sørvestsiden av hovedbygget. Denne skal kun brukes til korte stopp ved f. eks. inn- og utlossing av varer. Bilen skal kunne flyttes på kort varsel om nødvendig.

Modernisering og påkostninger

Gang:
Nytt gulv.
Nye gulv- og taklister.
Ny lampe.
Utbedret vegg.

Maling - tak, vegg.

Stue:
Nytt gulv.
Nye gulvlister.
Ny lampe.
Malt vegger og tak.
Montert dimmer til lampe.
Nye stikkontakter.

Kjøkken:
Nytt parkettgulv.
Nye gulvlister.
Byttet helintegrert kjøleskap i 2022.
Byttet kjøkkenvifte i 2024.
Byttet induksjonstopp i 2021.
Byttet stekovn i 2021.
Byttet helintegrert oppvaskmaskin i 2021.
Byttet blandebatteri.
Byttet benkeplate med underlimt vask.
Malt vegger og tak.
Montert stoppekran under vask.
Nye stikkontakter.

Soverom:
Nytt laminatgulv.
Nye gulv- og taklister.
Ny lampe.
Utbedret veggtapet.
Varmefolie i gulvet.
Malt vegger og tak.

Soverom 2:
Nytt laminat.
Nye gulv- og taklister.
Ny lampe.
Varmefolie i gulvet.
Et nytt vindu.
Malt vegger og tak.
Montert ny dør.

Bad:
Ny baderomsvifte i 2025.
Ny Baderomsinnredning med servant og blandebatteri i 2025.
Montert stoppekran under vask.
Ny vaskemaskin i 2025.
Ny stoppekran til vaskemaskin i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet servantskap, servant, blandebatteri og speilskap. Montert stoppekran under vask. Utført av VVS Partner, Rørlegger Tofte. Skiftet kran til vaskemaskin. Utført av Ole Sivertsen AS. Skiftet avtrekksvifte på bad i 2025. Utført og montert selv. Vaskemaskin ny i 2025. Utført og montert selv.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av fasade ifbm vannlekkasje i august 2022, ifbm ekstremvær. Rakon Bygg utvendig utbedring, Basis Bygg innvendig. Forsikringssak. Utetthet er utbedret.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Lagt varmefolie på begge soverom. Montert nye lamper i tak, og montert dimmere på stue/kjøkken/soverom/gang. Arbeid utført av pensjonert elektriker i familien.

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)
Svar: Ja.
Beskriv: Fukt i noen deler av kjelleren til borettslaget. Leilighetens bod har tilsynelatende ikke vært påvirket.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Noe skjevhet i gulv som følge av byggets alder. Noen sprekker i mur som følge av byggets alder.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Rotter observert i kjeller sist i ca 2018. Det er er rapportert lav skadedyrsaktivitet for eiendommen av Rentokil. Vi har ikke observert skadedyr her. Borettslaget har avtale med Rentokill for skadedyrsbekjempelse.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og har takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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

G - oransje

Energikarakter: G. Oppvarmingskarakter: ORANSJE.

Oppvarming

Elektrisk samt vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh i året.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 298,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: drift/vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

- Felleskostnad driftsdel: Kr. 4 298,-

I budsjettet for 2026 er det estimert en økning i felleskostnadene på 4,1% - noe som betyr en økning på kr. 177,- for denne andelen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- TV/Internett (kr. 750,- for 150 mbps fra Telenor, kr. 400,- for TV)
- Fellesutgifter.
- Strømforbruk (ca. 16 600 kWh i året)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 031 888,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 127 551,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 10 andeler.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Lånenummer: 90517290512, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 25.09.2025: 5 857 974
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2046)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 716 352
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 716 352
Flytende rente

Fellesformue

Kr 26 302,- pr. 25.09.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 853 750,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 178 450,-

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.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP0003263280

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 974 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

Det vil bli skiltet ved fellesvisninger i regi av Nordvik Bolig. Se for øvrig kart i FINN.no-annonse.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Arilds gate finner du i populære Ila, en av de mest sjarmerende bydelene av Trondheim. Et rolig og tilbaketrukket område med nærhet til både sentrum og Bymarka. Samtidig oppleves det som en levende bydel med en sammensatt befolkning i alle aldre. Mye av den eldre bebyggelsen er godt vedlikeholdt og står slik den var originalt. Det gir en pittoresk sjarme til nabolaget.

Ilaparken ligger midt i bydelen Ila. Parken må sies å være noe av det flotteste Trondheim har å by på av parkliv med fontene, scene, ballplass, lekeapparater og store grøntareal. På de fineste sommerdagene yrer det av et herlig folkeliv her. I området finner man også et utvalg av butikker og kaféer, inkludert søndagsåpne butikker. Like ved Ilaparken ligger blant annet Ila Brannstasjon, som var den tidligere brannstasjonen som betjente området vest for Skansen i Trondheim. I dag er det en populær nabolagskafé, og her arrangeres det ofte livemusikk, stand-up kvelder og loppemarkeder m.m. Like ved Ila ligger også Skansen, en trivelig småbåthavn med mange fine plasser for å sette seg ned og nyte godvær.

Ila passer perfekt for den som vil bo nært både sjø og friluftsliv. Med kun få minutters gange befinner man seg i foten av Bymarka, som byr på et bredt utvalg av ulike skiløyper og turstinett sommer som vinter.

Bor du i Ila er du ikke avhengig av bil i hverdagen, da leiligheten ligger kun ca. 10 min gange fra sentrum med alle fasiliteter. Det urbane livet i Ila gjør at du kan spasere gjennom de koselige brosteinsbelagte smågatene fra Skansen og inn til sentrum.

I nærområdet er det et godt utbygget offentlig kommunikasjonsnett, og det er kun noen hundre meter til nærmeste bussholdeplass. Se mer om bussruter på https://www.atb.no.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten ligger sentralt til med tanke på offentlig kommunikasjon.

Trikk: Bergsli gate (linje 9) 0,2km.
Buss: Steinberget (linje 11 og 108) 0,3km.
Tog: Skansen stasjon (linje R60 og R70) 0,7km.
Tog: Trondheim S (linje F6, F7, R60, R70, R71) 3,2km.

Skoler og barnehager

- Ila barnehage (1-5 år) 0,4 km.
- Steinerbarnehagen i Ila (0-5 år) 0,5 km.
- Iladalen barnehage (1-5 år) 0,5 km.

- Ila skole (1-7 kl.) 0,4 km.

- Skansen Videregående Steinerskole, 550 m.
- Thora Storm avd. Adolf Øien, 1,2 km.
- Barneskole: Ila.
- Ungdomsskole: Sverresborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra byggeår men verken ferdigattest,

ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det er ikke uvanlig at boliger oppført før 1965 mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 10.04.2006. De byggegodkjente tegningene fra tiltaket samsvarer med dagens bruk. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til bla. framtidig sentrumsformål. Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planid r20210033 og plannavn Bryns veg 13. Konferer megler for mer info.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/421/300:
19.08.1902 - Dokumentnr: 900162 - Bestemmelse om gjerde

19.08.1902 - Dokumentnr: 900048 - Opprettelse av matrikkelenheten
Fradelt gnr.421 bnr. 377
01.01.2018 - Dokumentnr: 6419 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:421 Bnr:300

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er av antikvarisk klasse C. Evt endringer ifbm. eiendommen må på forhånd godkjennes av Byantikvaren.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 30 320,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar alle inkl. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr + infopakke TOBB kr. 10 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 110 410,- 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 15. oktober 2025

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.

Vedlegg

Arilds gate 10A

Arilds gate 10A

Nabolaget Ilevollen/Arildsløkken - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Trondheim (1-1... 240 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Birralee International School ... 289 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Åsveien skole og ressurssenter... 534 elever, 36 klasser	20 min 1.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	23 min 1.7 km
Skansen Videregående Steinersk...	8 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	14 min 1.2 km

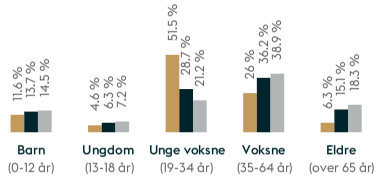
Offentlig transport

Bergsli gate Linje 9	3 min 0.2 km
Steinberget Linje 11, 108	5 min 0.3 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min 3.2 km
Trondheim Værnes	34 min

Barnehager

Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Steinerbarnehagen i Ila (0-5 å... 21 barn	6 min 0.5 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ilevollen/Arildsløkken	581	366
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel
- Gående

Sport

Ila skole	6 min
Ila Sandvolleyballbane	7 min
Nidarø Treningssenter	9 min
EasyFit Ilsvika	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



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 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Arilds gate 10 A

7017 TRONDHEIM

5001/421/0/300/1/0

Rapportdato

15.10.2025

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

Befaring utført den 05.10.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

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.

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

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: Arilds gate 10 A , 7017, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/421/0/300/1/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1904 ifølge eiendomsverdi, seksjonert og bruksendret i 2004.

Tomt: 974.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Borettslaget Arildsgt 10

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og Takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3 lags 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

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Nye gulv i 2023. Bad ble renovert i 2004 av tidligere eier. Kjøkken ble renovert i 2004 av tidligere eier, nåværende eier har byttet benkeplate og alle hvitevarer.

Øvrig informasjon om oppdraget

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

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.

1 Etasje			
Primærrom 76 m²	**Sekundærrom** 6 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 82 m²	**BTA** 84 m²
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, entre.		**Beskrivelse sekundærrom** Garderobe/bod og bod.	

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. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 82 m²	**BRA-e** 14 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, entre samt bod og bod/garderobe.	**Beskrivelse av BRA-e** 1 kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 96 m²

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

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: TG 2:TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2:TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre dusjing i dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at arbeid i boligen som nåværende eier har fått utført er som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2025-10-06

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 10.03.05 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra byggeår.
Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av loft og kjeller og etablering av takvinduer datert 10.04.2006.
Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

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

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

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
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1982

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 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.

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2004 av tidligere eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.
Dør uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på dør
og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?
Nei

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 registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Levetid:

- 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.

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1.0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

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

Kommentar:
Det er ikke mulig å inspisere sluket da dusjkabinett er etablert over, om det er synlig mansjett eller klemring er derfor ikke inspisert.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
Ved videre dusjing i dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 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.

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1.0

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?
Ja

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

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Piper / ildsteder

TG 1

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, Stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Tegl pipe fra byggeår, borettslaget har fått utført pipe rehabilitering med nytt røykrør.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

- Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

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:
Oppvaskmaskin, Kombiskap, Platetopp, Stekeovn

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.
Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktfører som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

ⓘ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

8 VVS

TG 1

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Innvendige rør og avløp er fra 2004.
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

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:
Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018 av tidligere eier, dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

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.

ARILDS GATE 10 A - 5001/421/0/300/1/0

Bilde



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tyldum, Ida	9578-5993-4-3262369	2025-10-06 21:45:38
Markussen, Bendik Aalmen	9578-5999-4-3073551	2025-10-06 21:35:38

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
6. okt. 2025

Oppdragsnummer
42-0095/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arilds gate 10A, 7017 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Ida Tyldum, Bendik Aalmen Markussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

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: SP0003263280
Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet servantskap, servant, blandebatteri og speilskap. Montert stoppekran under vask. Utført av VVS Partner, Rørlegger Tofte. Skiftet kran til vaskemaskin. Utført av Ole Sivertsen AS. Skiftet avtrekksvifte på bad i 2025. Utført og montert selv. Vaskemaskin ny i 2025. Utført og montert selv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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: Utbedring av fasade ifbm vannlekkasje i august 2022, ifbm ekstremvær. Rakon Bygg utvendig utbedring, Basis Bygg innvendig. Forsikringssak. Utetthet er utbedret.

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?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Lagt varmefolie på begge soverom. Montert nye lamper i tak, og montert dimmere på stue/kjøkken/soverom/gang. Arbeid utført av pensjonert elektriker i familien.

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?
Nei

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.?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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

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)
Ja

Beskriv: Fukt i noen deler av kjelleren til borettslaget. Leilighetens bod har tilsynelatende ikke vært påvirket.

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

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

Beskriv: Noe skjevhet i gulv som følge av byggets alder. Noen sprekker i mur som følge av byggets alder.

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

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.
Ja

Beskriv: Rotter observert i kjeller sist i ca 2018. Det er er rapportert lav skadedyrsaktivitet for eiendommen av Rentokil. Vi har ikke observert skadedyr her. Borettslaget har avtale med Rentokill for skadedyrsbekjempelse.

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?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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?
Nei

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

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

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

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: 42-0095/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

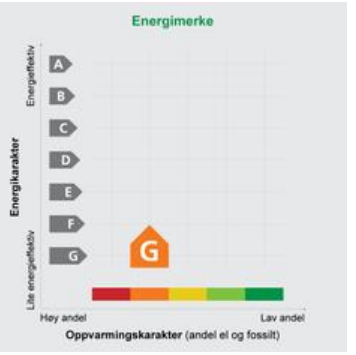
Navn	Dato	Navn	Dato
Markussen, Bendik Aalmen	**2025-10-06**	**Tyldum, Ida**	**2025-10-06**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Markussen, Bendik Aalmen		bankID Tyldum, Ida	

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Arilds gate 10 A
Postnr	7017
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	1 /
Gnr.	421
Bnr.	300
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-815050
Dato	14.09.2017



Eier	Fredriksen Kristian Otto
Innmeldt av	Geir Stiauren

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Arildsgt. 10

Tid: Tirsdag 10.06.2025 - kl. 17:00
Sted: Hos styreleder.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboer Aurora Milvang - Oppgradering av bygget inn mot bakgården

Det er en del etterslep på vedlikehold i bakgården. Det kan se ut som dette i hovesak er utført utenfor inngangen til A. Det er skader både på fasade og trapper utendørs. Vi i C har også veldig etterslep i innvendig gang.

Forslag til vedtak: Jeg forslår at vi går gjennom vedlikehold som er gjort i de ulike oppgangene på møtet, samt tar en felles befaring hvor vi ser på standaren på fellesområder og fasade sammen i og utenfor alle oppgangene.

6. Valg

6.1 Varamedlem for 1 år

På valg:
Mari B. Engebretsen
Bendik Markussen

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

30.05.2025
Borettslaget Arildsgt. 10
styret

Borettslaget Arildsgt. 10 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		483 768	1 021 380	483 760	508 000
Felleskostnader kapitaldel		623 232	0	623 238	608 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		28 480	28 560	34 176	29 160
Innbetaling IN-ordning		625 976	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 761 456**	**1 049 940**	**1 141 174**	**1 145 160**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-49 821	-48 207	-49 820	-51 500
Honorar administrative tjenester		-10 405	-10 044	-10 400	-10 800
Eksterne honorar	1	-6 695	-15 691	-11 800	-7 150
Drifts- og servicеavtaler	2	-19 368	-23 023	-19 000	-19 900
Løpende vedlikehold	3	-47 611	-47 862	-60 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	4	-43 593	-136 794	-40 000	-90 000
Elektroniske fellesavtaler		-29 596	-42 748	-34 176	-29 160
Forsikring		-90 002	-76 338	-81 750	-95 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-90 879	-71 632	-82 880	-92 800
Eiendomsavgifter		-62 523	-61 343	-64 400	-65 700
Energi, felles		-15 305	-12 014	-13 000	-15 500
Andre driftsutgifter	5	-3 715	-1 085	-2 500	-1 600
Sum driftskostnader		**-469 513**	**-546 780**	**-469 726**	**-529 610**
DRIFTSRESULTAT		**1 291 943**	**503 160**	**671 448**	**615 550**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 385	14 686	8 000	8 000
Finanskostnader		-453 577	-380 411	-474 587	-445 100
Netto finansposter		**-438 192**	**-365 725**	**-466 587**	**-437 100**
Resultat før skattekostnad		**853 750**	**137 435**	**204 861**	**178 450**
Ordinært resultat etter skatt		853 750	137 435	204 861	178 450
ÅRSRESULTAT	6, 10	**853 750**	**137 435**	**204 861**	**178 450**
Disponering av totalresultat:		853 750	137 435	204 861	178 450
Reduksjon av udekket tap		227 774	137 435	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		625 976	0	0	0

Borettslaget Arildsgt. 10 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 12	20 240 000	20 240 000
Sum anleggsmidler		**20 240 000**	**20 240 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	101 609	98 916
Andre fordringer	8	0	51 024
Mellomregning Klare Finans	8	31 856	23 611
Opptjente renter	8	15 385	14 686
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	252 782	330 945
Sum omløpsmidler		**401 632**	**519 182**
SUM EIENDELER		**20 641 632**	**20 759 182**

Borettslaget Arildsgt. 10 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	625 976	0
Annen egenkapital	10	-1 056 883	-1 284 658
Sum egenkapital		**-375 907**	**-1 229 658**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6, 11	58 692	58 692
Sum avsetninger og forpliktelser		**58 692**	**58 692**
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	6 648 291	7 435 593
Borettsinnskudd	12, 14	14 168 000	14 168 000
Sum langsiktig gjeld		**20 816 291**	**21 603 593**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 528	201 375
Forskudd kunder		31 856	23 611
Påløpte kostnader		1 172	101 569
Sum kortsiktig gjeld		**142 557**	**326 555**
Sum gjeld		**21 017 540**	**21 988 840**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 641 632**	**20 759 182**
Pantstillelser	12	20 816 291	21 603 593

Sted:_____, dato:_____

Fabiola Bonilla Charry Leder	Eivind Lie Andreassen Styremedlem	Ida Tyldum Styremedlem

Borettslaget Arildsgt. 10 - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
Teknisk rådgivning	0	9 669
Sum eksterne honorarer	**6 695**	**15 691**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	9 609	13 866
Avtale om skadedyrbekjempelse	9 760	9 157
Sum drifts- og serviceavtaler	**19 368**	**23 023**

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	29 999	21 250
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	17 363	26 612
Reparasjon og vedlikehold annet	250	0
Sum vedlikehold	**47 611**	**47 862**

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	43 593	136 794
Sum periodisk vedlikehold	**43 593**	**136 794**

Periodisk vedlikehold gjelder utbedring av nedre del av vegg i portrom.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 297	0
Bankgebyrer	610	591
Andre gebyrer	1 809	494
Sum andre driftsutgifter	**3 715**	**1 085**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**192 627**	**250 245**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	853 750	137 435
Avdrag lån	-161 326	-195 053
Avdrag IN ordning	-625 976	0
Årets endring i disponible midler	**66 448**	**-57 618**
Disponible midler i periodens slutt	**259 076**	**192 627**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-58 692**	**-58 692**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-58 692**	**-58 692**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**200 384**	**133 935**

Borettslaget Arildsgt. 10 - Noter 2024

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 842 000	18 398 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 842 000	18 398 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 842 000	18 398 000
Antatt levetid i år :		

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2005.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	252 782	330 945
Sum bankinnskudd	**252 782**	**330 945**

Org.nr: 988 890 189 - 341

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-1 229 658**	**-1 367 093**
Andelskapital 01.01	55 000	55 000
Andelskapital 31.12	**55 000**	**55 000**
Annen egenkapital 01.01	-1 284 658	-1 422 093
Årets resultat	853 750	137 435
Justering for innbetaling IN-ordning	-625 976	0
Annen egenkapital 31.12	**-1 056 883**	**-1 284 658**
Innbetalt IN-ordning i år	625 976	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**625 976**	**0**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-375 907**	**-1 229 658**

Andelskapitalen er kr 55 000 fordelt på 11 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i kommende år, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 11 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	58 692	58 692
Sum avsetninger	**58 692**	**58 692**

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**20 240 000**
Restgjeld 31.12	**20 816 291**

Pålydende pantstillelser var 24 168 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Borettslaget Arildsgt. 10 - Noter 2024

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering og opplåning
Lånenummer:	**90517290512**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	8 265 000
Lånesaldo 01.01:	7 435 593
Avdrag i perioden:	787 302
Lånesaldo 31.12:	**6 648 291**
Saldo 5 år frem i tid:	5 805 662
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	625 976
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**625 976**
Sum pantegjeld for lån:	**7 274 267**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517290512	1	1 033 674	1 033 674
	1	764 287	764 287
	1	724 411	724 411
	1	708 928	708 928
	1	683 461	683 461
	1	640 667	640 667
	1	638 886	638 886
	1	517 551	517 551
	1	499 440	499 440
	1	436 987	436 987

Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	14 168 000	14 168 000
Sum innskudd	**14 168 000**	**14 168 000**

Org.nr: 988 890 189 - 341

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Arildsgt. 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Arildsgt. 10

Styreleder	Fabiola Bonilla Charry (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Ida Tyldum (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Eivind Lie Andreassen (sign.)	05.05.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ARILDSGT. 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ARILDSGT. 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RGPQ8-IWJ78-JMKCO-0TICZ-EJ4HJ-CSEYD

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-06 10:53:15 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PGFQD-IN678-JM0CO-0T1KZ-X6VPA2-CSE1D

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Borettslaget Arildsgt. 10

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Arildsgt. 10 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Fabiola Bonilla Charry
Styremedlem, Ida Tyldum
Styremedlem, Eivind Lie Andreassen
Varamedlem, Bendik Markussen
Varamedlem, Mari B. Engebretsen

Styrets arbeid i siste periode

En årsmelding er en frivillig rapport som styret kan velge å utarbeide. Den gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter gjennom året. Typisk innhold i en årsmelding kan være:

- *Styrets arbeid: Antall styremøter, saker behandlet, og viktige beslutninger.*
- *Vedlikeholdsarbeid: Oversikt over utført vedlikehold og planlagte prosjekter.*
- *Sosiale arrangementer: Informasjon om fellesaktiviteter som dugnader og sosiale sammenkomster.*
- *Økonomisk situasjon: Kort oppsummering av økonomien, inkludert overskudd og underskudd.*

Her skriver styret inn ønsket tekst selv.

Styret i Borettslaget Arildsgt. 10

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Arildsgt. 10 Tirsdag 10.06.2025 kl. 17:00 - Hos styreleder..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Fabiola Charry

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Bendik Markussen

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Eivind Lie Anderssen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 6

Antall fullmakter:2

Totalt stemmeberettigede:8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 0,

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboer Aurora Milvang - Oppgradering av bygget inn mot bakgården

Det er en del etterslep på vedlikehold i bakgården. Det kan se ut som dette i hovesak er utført utenfor inngangen til A. Det er skader både på fasade og trapper utendørs. Vi i C har også veldig etterslep i innvendig gang.

Vedtak:
Trappen i oppgang C er utbedret i første halvdel av 2025. Utover dette så følger borettslaget vedlikeholdsplanen.

6. Valg

6.1 Varamedlem for 1 år

På valg:
Mari B. Engebretsen
Bendik Markussen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Sarah Liamo Tønnessen
Bendik Markussen

Protokoll for Borettslaget Arildsgt. 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fabiola Bonilla Charry (sign.)	30.06.2025
Protokollvitne	Eivind Lie Andreassen (sign.)	30.06.2025

Vedtekter

Borettslaget Arildsgt. 10

Vedtatt på konstituert generalforsamling 25.10.2005. Sist endret 28.05.20

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Arildsgt. 10 er et andelslag bestående av i alt 11 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.
Styret gjør avtale om forretningsførsel. Forretningsfører besitter adkomstdokumentene på vegne av borettslaget og har fullmakt til å foreta transport av adkomstdokumentene.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1) Andelen skal være på kr 5000,-.
2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Borettslagslovens § 4-2(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om a skaffe boliger til vanskeligstilte.
4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2) Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. Vedtektenes punkt 3.2

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i vedtektene.
3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseiere må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5) Den forrige andelsgiveren er solidarisk ansvarlig med en eller flere erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

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

3.2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
   - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
   - Andelseieren er en juridisk person.
   - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken til deler av den til andre uten godkjenning.
4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med inntil 20 % med en måneds skriftlig varsel. Økning over 20 % krever 2/3 flertall på generalforsamling.

2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrenten etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

7.2 Styrets oppgaver

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

7.3 Styrets vedtak

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

7.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyest tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3(1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8.5 Møteledelse og protokoll

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

8.6 Stemmerett og fullmakt

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

8.7 Vedtak på generalforsamling

1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2) Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

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

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

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

10.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER

FOR

Borettslaget Arildsgt. 10

Vedtatt på generalforsamling juni 2006. Sist endret ved generalforsamlingens vedtak 5. juni 2014.

1. Innledning

Borettslaget Arildsgt. 10 ble opprettet 11. november 2005 og består av 11 leiligheter pluss fellesareal fordelt på to bygg. Hver leilighet har en bod i kjelleren, hvor det i hovedbygget i tillegg er et vaskerom til disposisjon. En parkeringsplass er tilgjengelig i sør-vest enden av hovedbygget.

Med så få beboere vil det bli et trivelig bomiljø for alle hvis disse viser sunn fornuft og vanlig omtanke. Det vil likevel være nødvendig med noen felles regler, som kan forhindre at unødvendige misforståelser oppstår.

2. Regelverk

Følgende regelverk gjelder for Borettslaget:
a) Borettslagsloven
b) Borettslagets vedtekter
c) Husordensregler

3. Generelle regler

a) Utgangsdørene skal holdes låst hele døgnet.
b) I gangene skal det ikke settes sykler, ski, sportsutstyr, vogner eller andre ting som hindrer ferdsel. Gangene er også nødutganger!
c) Lys i ganger og boder slukkes når det ikke er behov for at det står på.
d) Lufting eller tørking av tøy i vinduer skal ikke forekomme.
e) Utvendige antenner tillates ikke oppsatt.
f) Montering av utvendige markiser forelegges styret før arbeidet settes i gang. Dette for å få et mest mulig ensartet utseende.
g) Røyking er forbudt i fellesarealene.

4. Informasjon

Informasjon fra styret til beboerne blir gitt via e-post til de som har samtykket til å motta informasjon fra borettslaget på e-post. De øvrige får informasjon via brev/lapp i postkassen. Beboerne må oppdatere styret ved bytte av e-postadresse for elektronisk kommunikasjon.

Beboerne kan kontakte styret ved å sende e-post til arildsgate10@gmail.com eller ved å legge lapp i borettslagets postkasse.

5. Ro i leiligheten

Det skal være ro mellom kl. 22.00 og 06.00. Vaskemaskiner må også unngås brukt i dette tidsrommet. Ved fester eller annen støy ut over de generelle bestemmelsene skal det gis nabovarsel minst to dager i forveien. Det samme gjelder forut for oppussingsarbeid og lignende.

6. Bruk av vaskerom

6.1

Et felles vaskerom er tilgjengelig i kjelleren i hovedbygget. Her er det anledning til å plassere egen vaskemaskin mot et månedlig vederlag. Det er opplegg for to vaskemaskiner, og plassene blir fordelt etter ”først til mølla”-prinsippet. Dersom plassene er tatt kan beboere melde interesse til styreleder og bli satt på en kø-liste. De som bruker plassene skal melde fra til styreleder når bruken opphører.

6.2

Bruk av vaskerommet faktureres for tiden med kr. 140,- per beboer i brukerleiligheten per måned. Beløpet betales til borettslaget. Vederlaget beregnes ut fra gjennomsnittlig månedskostnad (strøm og nettleie) for vaskerommet foregående år. Justeringer i beløpet kan forekomme.

Beløpet faktureres månedlig.

6.3

Tørking er ikke tillatt i vaskerommet. Rommet skal holdes ryddig og rent. Varmekablene skal være avslått, med mindre bruk er nødvendig på grunn av lav utetemperatur (for å hindre at vannrørene fryser til).

7. Avregning av felleslys på strømmåler til leilighet 8.

Kjellerlys i bakgård og et felleslys i bakgård er koblet til leilighetene i bakgården. Pga dette godtgjøres leilighet 8 med kr. 32,50 pr måned (beregnet for 60 W kontinuerlig hele året).

8. Renhold og snømåking/strøing

Trapper og ganger vaskes en gang i uken. Beboerne i bakgården (leilighet 4 og 8) sørger selv for sine trapper. I hovedbygget er det trapper i oppgang A, B og C og gang på loftet som skal vaskes.

Leilighetene 1, 2, 5 og 6 har ansvar for trappevask i oppgang A. Leilighetene 9 og 10 har ansvar for trappevask i oppgang B. Leilighetene 3, 7 og 11 har ansvar for trappevask i oppgang C. Beboerne i de enkelte oppgangene skal sette opp en intern liste som viser når de enkelte leilighetene har vaskeuke.

Den som har vaskeansvar har samtidig ansvar for rydding av snø og strøing på utvendig trapp til sin oppgang når dette er nødvendig.

Beboerne har ansvar for rydding av snø og strøing i bakgården og på fortauet på fremsiden av huset. Koster er tilgjengelig ved hver inngangsdør i hovedbygget, mens snøskuffe og

spade finnes i kjelleren i hovedbygget. Strøsand er tilgjengelig i kasse i bakgården. Alle beboere er ansvarlige for eventuelle uhell grunnet glatte fortau.

9. Dugnad

To ganger i året (vår og høst) arrangeres en liten dugnad for å gjøre diverse forefallende arbeid og vedlikehold på eiendommen, utendørs og innendørs. Da skal minst en fra hver leilighet delta.

10. Parkering

En parkeringsplass er tilgjengelig på sørvestsiden av hovedbygget. Denne skal kun brukes til korte stopp ved f. eks. inn- og utlossing av varer. Bilen skal kunne flyttes på kort varsel om nødvendig.

11. Sikkerhet

11.1

Alle leiligheter skal være utstyrt med brann-/røykvarsler og brannslukningsapparat (leiligheter som går over to etasjer skal ha ett sett i hver etasje).

11.2

Et felles brannvarslingsanlegg er installert. Varslingsanlegget er koblet til NOKAS alarmsentral. Alarmsentralen foretar årlig vedlikehold og kontroll av anlegget, og rykker ut dersom alarmen går.

Om NOKAS rykker ut som følge av alarm faktureres borettslaget med kr. 900,- per utrykning (satsen kan endre seg, gjeldende pr. 1.5.2014). Det er derfor viktig at vi alltid kontakter NOKAS hvis alarmen går.

Dersom utrykningen skyldes falsk alarm i en av boenhetene vil borettslaget kreve gebyret betalt av den aktuelle boenheten.

Hvis alarmen går i leiligheten din og det ikke brenner, er det viktig at du melder fra til NOKAS på **telefon 02580** (nummeret står på alarmpanelet) for å unngå unødvendig utrykning.

For å skru av alarmen går du til alarmpanelet ved inngangsdøren til leiligheten, og **taster koden som står oppgitt på alarmpanelet** (individuelle koder for leilighetene). Når dette er gjort er alarmen slått av. Hvis du ikke har gjort dette innen ett minutt etter at alarmen gikk i din leilighet, går alarmen i hele bygningen. Da må du gå til hovedanlegget for brannalarmen, som er innenfor hoveddøren i inngang A (på framsiden), og skru av alarmen derfra.

Når du har skrudd av alarmen, må du **aktivere** denne igjen. Dette gjør du ved å trykke koden for det aktuelle alarmpanelet og deretter knappen "reset" oppe til høyre på alarmpanelet. Dersom alarmen har gått fordi det er røyk eller annet i leiligheten, er det viktig at du lufter ut røyken før du setter alarmen på igjen. Ellers kan den utløses på nytt.

NOKAS kan kontaktes på telefon 02580. Se også www.nokas.no

11.3

Oppmøtested ved brann: på fortauet foran Osloveien 15 (teglsteinsbygning over gaten).

12. Nøkler

Alle nøkler passer til fellesarealene. Styrets leder har hovednøkkel til alle dører i borettslaget. Ta kontakt med styret for en rekvisisjon ved behov for ekstra nøkler. Kontakt Låsgruppen (tlf 73806550, Ladeveien 13) for sliping av nøkler.

13. Reparasjon/feil/uhell

Ved behov for reparasjon i fellesarealene, eller saker som borettslaget som helhet har ansvar for, ta om mulig kontakt med styret før eventuelle tiltak settes igang.

14. Beboermøter

Beboermøter forsøkes avholdt en gang hvert år, omtrent et halvt år etter generalforsamlingen. Alle beboere og eiere har rett til å delta på møtene, men det er kun tillatt med en stemme per leilighet.

15. Endring av husordensreglene

Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av reglene vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

16. Tolkning av husordensreglene

Ved tvister avgjøres tolkningen av reglene av styret. Styrets tolkning kan klages inn for generalforsamlingen.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 0441/05

RAMMETILLATELSE

Øystein Thommesen AS
Kjøpmannsgata 17

N-7013 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mette Abelseth Pütz	05/00133/ oppgis ved alle henv.		01.06.2005

ARILDS GATE 10, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR BRUKSENDRING AV LOFT OG KJELLER. NYE TAKVINDUER SAMT ETABLERING AV BAD I BAKGÅRDSBYGNING.

Byggested: **Arilds gate 10** Gnr.: **421** Bnr.: **300**
Ansvarlig søker: **Øystein Thommesen AS**
Tiltakshaver: **Brevik Invest AS**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt plan- og bygningsenheten 23.12.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 23.12, 12.01, 20.01, 10.02, 11.02, 10.03 og 18.05.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder rehabilitering og ombygging av eksisterende bygård, etablering av 3 stk. leiligheter på loft og utvidelse av hjørneleilighet i 1 etg. med areal i kjeller samt etablering av 2. stk. bad i eksist. leil. i bakgårdsbygning. Bygården utvides med tre leil. til 11 leiligheter.

Forhåndskonferanse er avholdt 11.11.2004.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150 Telefaks: +47 72546705 Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

025707/05

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004. Eiendommen er vist som eksisterende bebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan "Kommuneplan for Ila" K 415 stadfestet 23.10.2000 Området er vist som eksisterende bebuggelse.

Vurdering/begrunnelse
Det foreligger uttalelse fra byantikvaren mottatt stemplet 12.01.2005. Byantikvaren forutsetter at fasaden ivaretas som antikvarisk verdifull og at det forutsettes at det unike hovedtrapperommet bevares – uten endringer av overflater, eldre dører eller andre elementer som konstituerer rommets karakter. Uttalelse fra byantikvaren følger som vedlegg.

Adkomst til hemsen er vist med stige. Hems er vist som et bruksrom og kan dermed ikke betjenes med stige. Det vises til teknisk forskrift § 7-41 med tilhørende veileder.

I forbindelse med behandling av tiltaket har det pågått en prosess vedr. vernehensyn og muligheten for å oppfylle krav i teknisk forskrift. Revidert tegningssett mottatt stemplet plan-og bygningsenheten 18.05.2005 er gjeldende for behandlingen.

Parkeringssituasjonen i Ila er allerede svært presset. Eiendommen har ikke parkering på egen grunn. Søknaden må suppleres med en parkeringsplan som viser til atlernativt parkeringsareal med avtale eller tinglyst rett.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

- Redegjørelse/ prosjektering og kontroll/ tverrfaglig kontroll av brannsikkerhet.
- Avfallsplan for riving av bygg.
- Parkeringsplan som nevnt ovenfor.
- Redegjørelse for støy.
- Søknad om ansvarsrett for alle fagområder.
- Redegjør for utsyn via takvindu. Det vises til snitt av loft vedr. utsyn.
- Redegjørelse for arbeid i bakgårdsbygnings. Viser til eksisterende situasjon.
- Adkomst og sikring av hems jf. TEK § 7-41.
- Redegjørelse for brukbarhet på hems jf. TEK. § 10-31.
- Ved igangsettingssøknad må det legges frem dokumentasjon vedr. arbeid, -bevaring av hovedtrapperom.

Det tas forbehold om at opplistingen foran ikke er helt utfyllende.

025707/05

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/00133	01.06.2005

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Øystein Thommesen AS, kode søk, pro/kpr prosjektering av bygninger og installasjoner kl. 2.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Foretaket som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Anisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Mette Abelseth Pütz
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Uttalelse fra byantikvaren

Kopi med vedlegg:
Brevik Invest AS, St. Olavs gate 14, 7012 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Miljø- og landbruksenheten

02570705

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 2138/05

Øystein Thommesen AS
Kjøpmannsgata 17

N-7013 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Straume	05/00133/ oppgis ved alle henv.		17.08.2005

Arilds gate 10, søknad om igangsettingstillatelse for bruksendring av loft og kjeller og innsetting av takvinduer

Byggested: **Arilds gate 10** Gnr.: **421** Bnr.: **300**
Ansvarlig søker: **Øystein Thommesen AS**
Tiltakshaver: **Brevik Invest AS**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 06.07.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 06.07.2005 og 11.08.2005, samt telefonsamtaler 09.08.2005 og 10.08.2005, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket.
Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 01.06.2005 i delegasjonssak nr. FBR IR 0441/05.

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket gjelder bruksendring av loft fra to tidligere "værelser" til tre leiligheter og samtidig rehabilitering av eksisterende leiligheter i hovedbygning og bakgårdsbygning. Totalt vil prosjektet omfatte 11 leiligheter, hvorav kun èn er ny. Det settes inn takvinduer i henhold til byantikvarens uttalelser og loftsleilighetene er innredet med tilhørende hems.

De vilkår som er satt i rammetillatelsen er etter supplerende dokumentasjon oppfyllt.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 1	+47 72547150	+47 72546705	NO 942 110 464

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

112693/05

KOPI

Det innmeldte tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 69. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Tiltaket krever dispensasjon fra krav om tilfredstillende leke- og uteoppholdsarealer, samt parkeringsplasser.

Bygården ligger i et tettbebygd byområde og det vil da naturligvis være mindre tilgang på private uteoppholdsarealer. Det er noe uteoppholdsareal på bakkeplan i bygården, men dette vil i stor grad brukes til sykkelparkering og søppelbeholdere. Bygården har tilgang på store friarealer i forholdsvis nær avstand, noe som kan kompensere for manglende arealer på egen tomt.

Ila har en presset parkeringssituasjon, noe som er diskutert flere ganger tidligere i saken. Løsningen blir nå at det legges opp til to biloppstillingsplasser på egen tomt, samt parkering i gaten. Dette gir da plass til èn ny bil, som vil være tilfredstillende da prosjektet kun tilføres med en ny leilighet i forhold til hva som tidligere er godkjent. Det er satt av plass til sykkelparkering både på bakkeplan og innendørs i kjeller/sokkeletasjen i begge byggene. Totalt er det på tegningene vist plass til 74 sykler, noe som er godt over hva kravet tilsier.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten å kunne dispensere fra plan- og bygningslovens § 69 for tiltaket.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

COWI AS for følgende ansvarsområder: *brannteknisk prosjektering og tverrfaglig kontroll*
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Byggmester Ingvald Brevik for følgende ansvarsområder: *tømrerarbeider*
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

KOPI

Arild Gråbak Rørleggerfirma for følgende ansvarsområder: *sanitæranlegg*
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Brevik Invest AS for følgende ansvarsområder: *brannalarmanlegg*
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Arild Gråbak Rørleggerfirma for følgende ansvarsområder: *sanitæranlegg*
Brevik Invest AS for følgende ansvarsområder: *brannalarmanlegg*

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Bygg- og anleggsavfall
Plan- og bygningsenheten godkjenner plan for avfallsdisponering mottatt 06.07.2005.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/00133	17.08.2005

KOPI

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elspeth Olerstad Aspås
konst. bygningssjef

Marianne Straume
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Brevik Invest AS, St. Olavs gate 14, 7012 TRONDHEIM

11269305

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 631/06

Øystein Thommesen AS
Kjøpmannsgata 17

N-7013 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Straume	05/133/ oppgis ved alle henv.		20.03.2006

Arilds gate 10, søknad om endring av ansvarsretter

Byggested: **Arilds gate 10** Gnr.: **421** Bnr.: **300**
Ansvarlig søker: **Øystein Thommesen AS**
Tiltakshaver: **Brevik Invest AS**

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

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 07.03.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av ansvarsrett gitt i delegasjonssak nr. FBR IP 2138/05.
Tiltakshaver ønsker å endre foretak med ansvar for sanitæranlegg fra Arild Gråbak Rørleggerfirma til Våtromseksperten AS.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan "Kommuneplan for Ila" K 415 stadfestet 23.10.2000 Området er vist som eksisterende bybebyggelse.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500 Telefaks: +47 72547721 Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

37236/06

Vurdering/begrunnelse

Byggesakskontoret har ingen vesentlig innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV ANSVARSRETTER GODKJENNES.

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

Endring av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Våtromseksperten AS for følgende ansvarsområder: *sanitæranlegg*
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Våtromseksperten AS for følgende ansvarsområder; PRO/KPR, UTF/KUT av sanitæranlegg.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

*

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Marianne Straume
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Brevik Invest AS, St. Olavs gate 14, 7012 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
BYANTIKVAREN

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler: NPB1 | Kopi til:
12 JAN. 2005
Sakspr: 05/00133 | Dok.nr: 004 | Løpenr: 054797/05
Videres til: | Arkivkode: L4 | U.off.§

Plan- og bygningsenheten
Byggesaksavdelingen
Her.

Deres ref.: 05/0133 Mette Pütz Vår ref.: GH/- Trondheim 12.01.2005

ARILDS GATE 10. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Prosjektet har tidligere vært drøftet og befart sammen med utbygger og arkitekt.

De nå reviderte planer imøtekommer det meste av det byantikvaren tidligere har pekt på som ønskelige endringer: Oppdelingen i leiligheter følger nå i større grad det som er naturlige grenser i samsvar med bygningenes struktur, og utnyttelsen av anneksbygningen er meget betimelig noe redusert.

Som tydelig presisert tidligere må det settes som forutsetning at man i tillegg til den vanlige omsorg for fasader i antikvarisk verdifull bebyggelse, her også må forutsette at det helt unike hovedtrapperommet skal bevares - uten endringer av overflater, eldre dører eller andre elementer som konstituerer rommets karakter.

Når det gjelder vinduer i vegg må i samsvar med vanlige prinsipper forutsettes at evt. nødvendige utskiftninger må være til koblede vinduer etter mønster av opprinnelige, eller av eksisterende eldre vinduer. Tilsvarende gjelder at dører (dersom utskifting teknisk sett er nødvendig) bare må erstattes av nye som er bygget som trefyillingsdører etter mønster av de opprinnelige/eldre, og med utførelse for maling. Fasadene må fremstå og malt - farve som bør forutsettes særskilt avklart som en sak for seg.

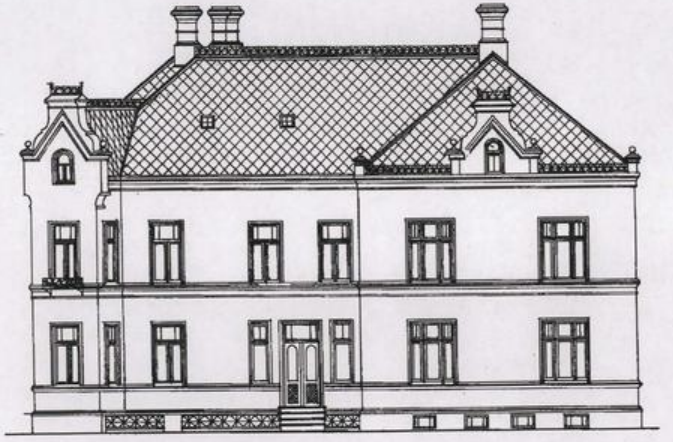
Takene bør igjen svært gjerne forutsettes tekket med skifer - dette vil være en særlig viktig del av "arkitekturpleien" i dette spesielle anlegget.

Dersom bygningsmyndighetens pågående generelle skjerping av vilkårene når det gjelder å realisere nye boenheter i boliganlegg i særlig tett utnyttede boligområder her vil innebære at man ser behov for å begrense utvidelsen av boligarealet, er det først og fremst den planlagte leilighet i tidligere forretningslokale i sokkel som etter byantikvarens vurdering ligger an til å kunne kuttes ut. Dette fordi denne leiligheten kan sies å få delvis tvilsomme dagslys- og ikke minst utsynsforhold. Dernest vil det antakelig være mest nærliggende å kutte ut hjørneleiligheten på loftet, som både ligger mest ugunstig til i forhold til rømning, og der loftsrommet i utangspunktet er et ganske fantastisk rom som i og for seg absolutt kunne fortjene å bli bevart slik det er.

Gunnar Houen

ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM

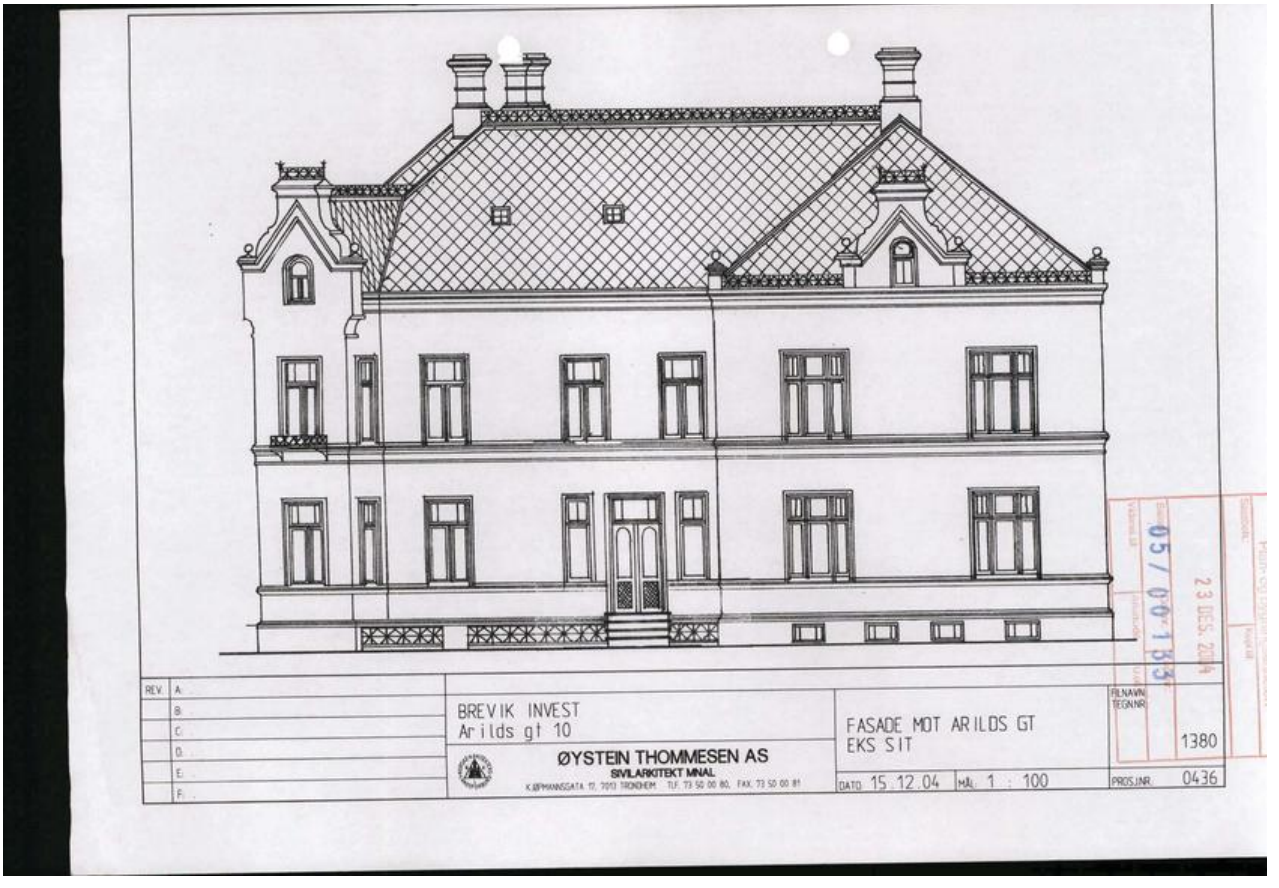
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
23 DES. 2004
05/00133

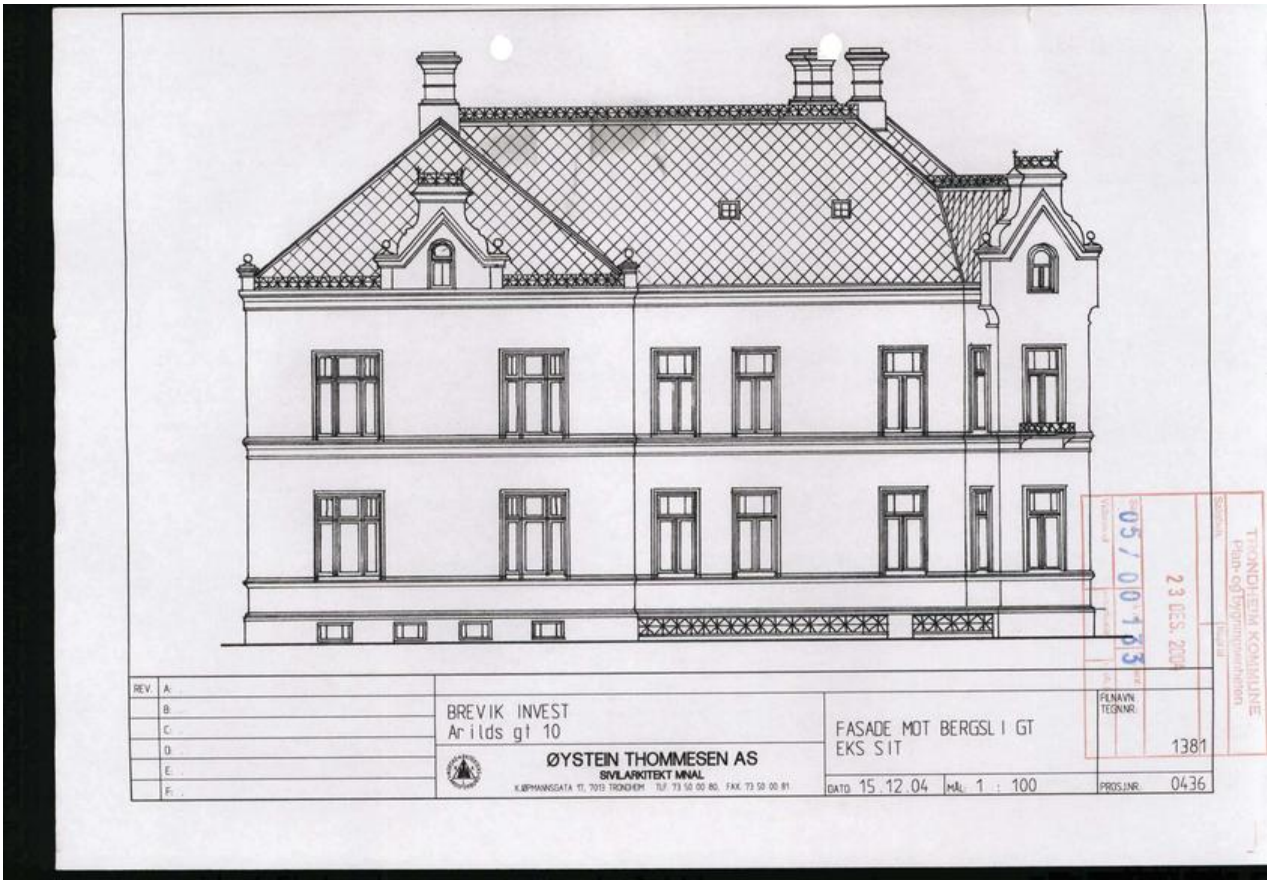


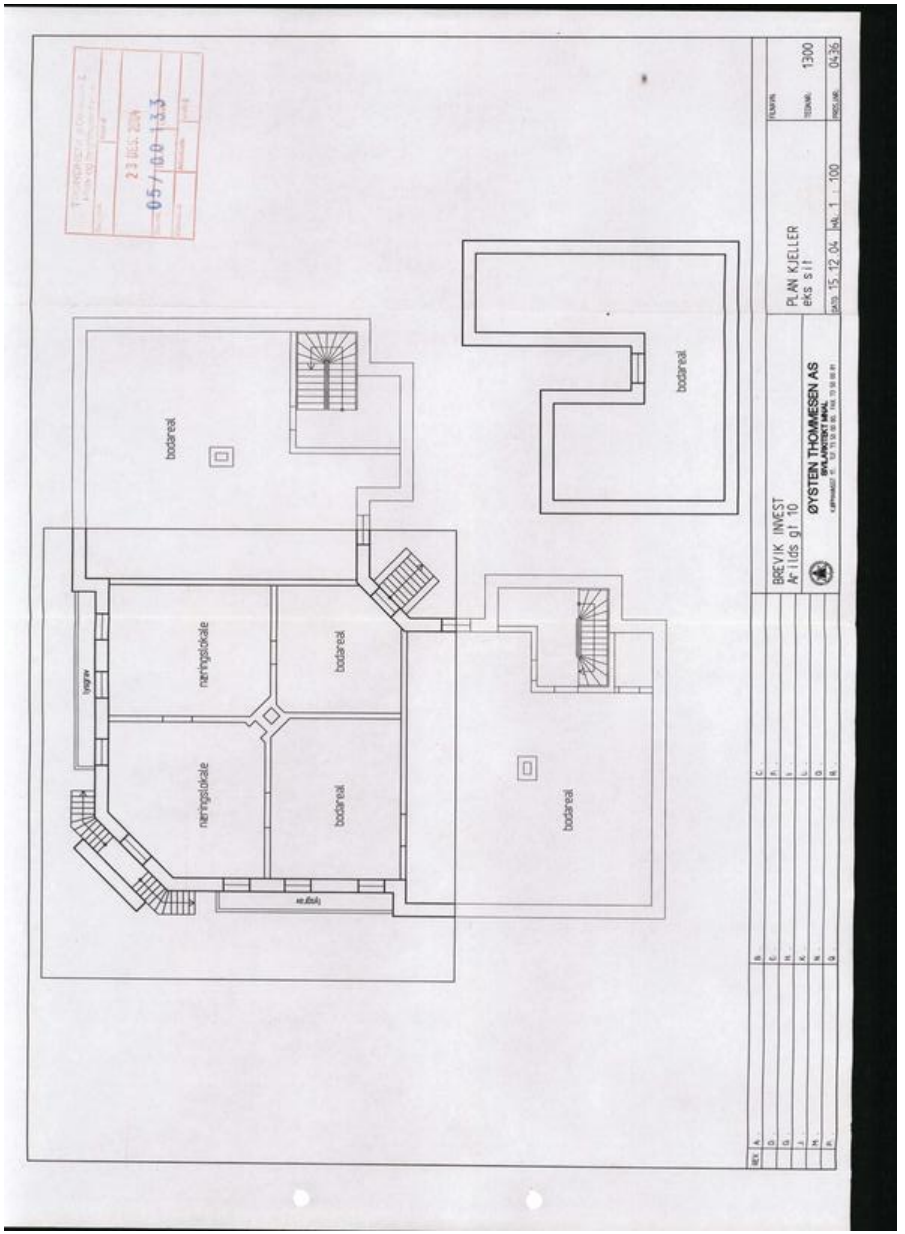
ARILDS GATE 10

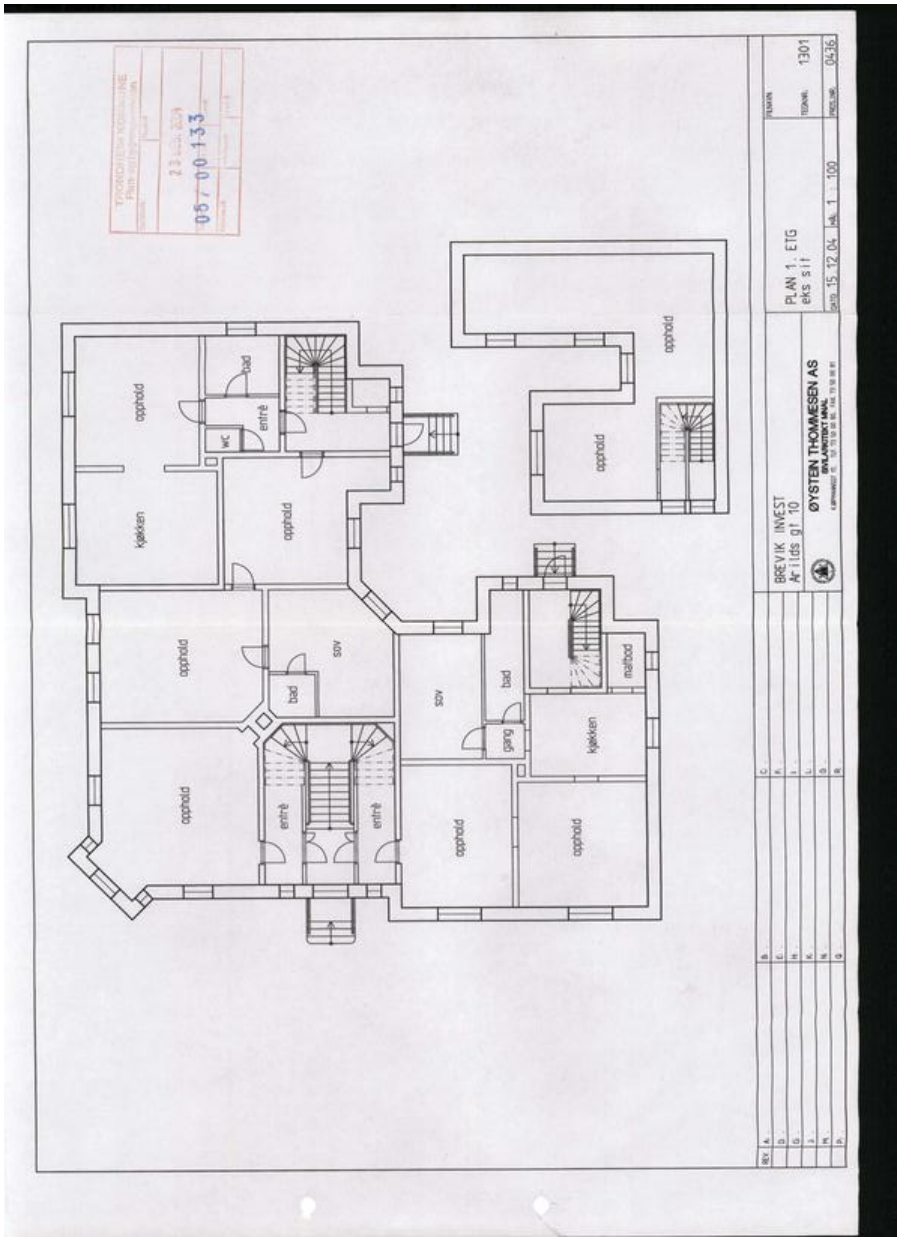
G.NR. 421 B.NR. 300
TRONDHEIM KOMMUNE

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE


REV.
A:
B:
C:
D:
E:
F:
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX. 73 50 00 81
FASADE MOT ARILDS GT
EKS SIT
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
FILNAVN/ TEGN.NR.
1380
PROSJ.NR. 0436
05/00133
23 DES. 2004

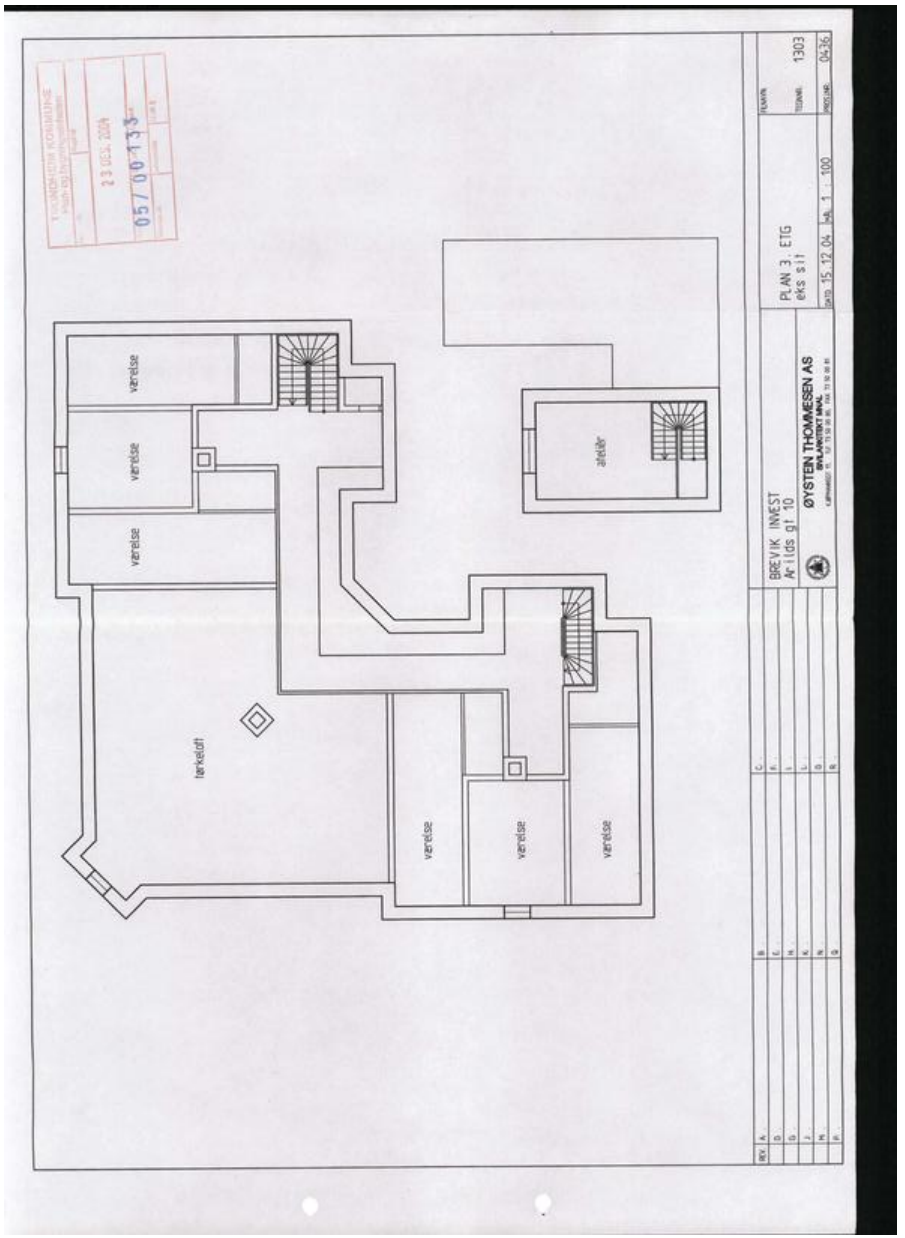

REV.
A:
B:
C:
D:
E:
F:
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX. 73 50 00 81
FASADE MOT BERGSLI GT
EKS SIT
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
FILNAVN/ TEGN.NR.
1381
PROSJ.NR. 0436
05/00133
23 DES. 2004
TRONDHEIM KOMMUNE

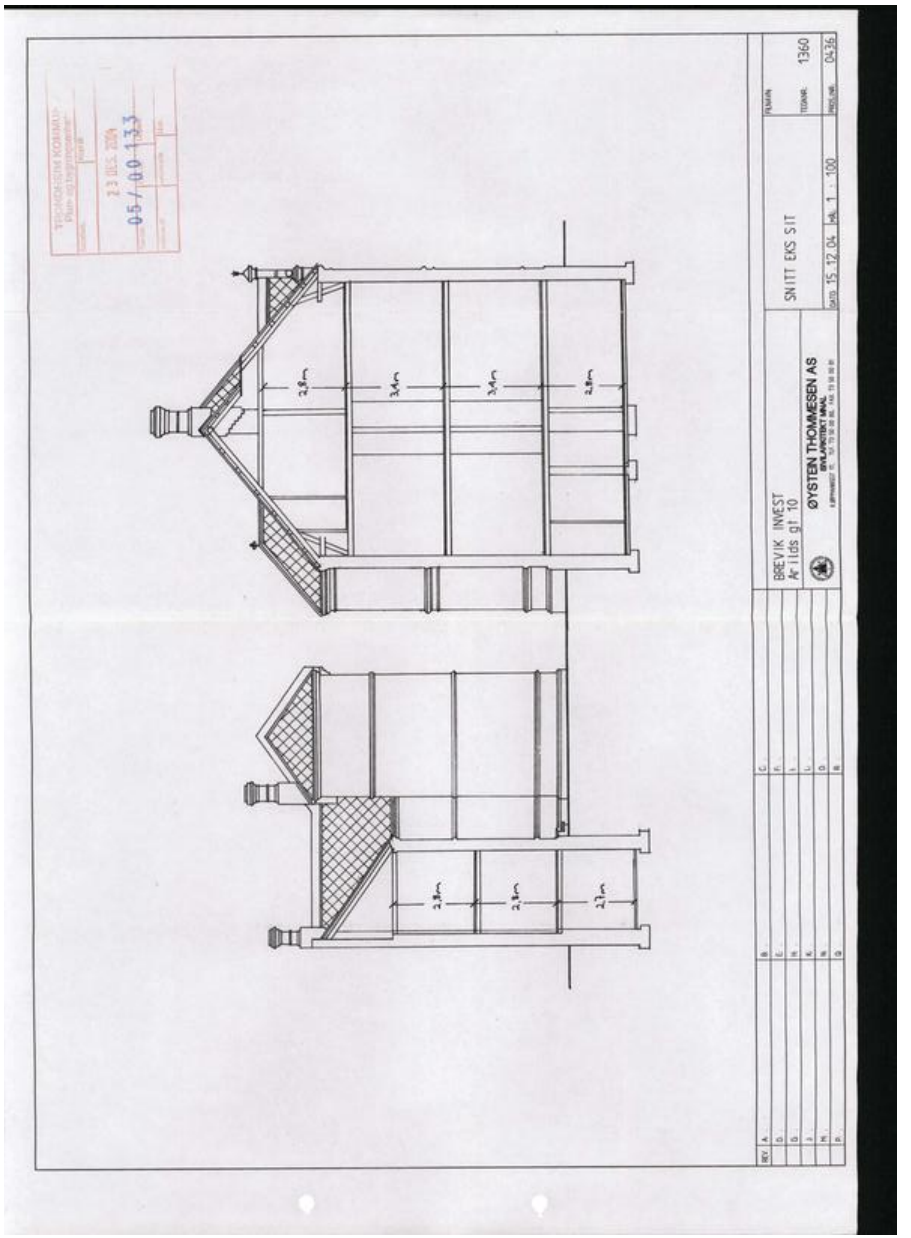

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
23 DES. 2004
05/00133
bodareal
næringslokale
bodareal
næringslokale
bodareal
bodareal
bodareal
trappe
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
PLAN KJELLER
eks sit
dato 15.12.04
Mål 1 : 100
TEGNR. 1300
PROSJ.NR. 0436

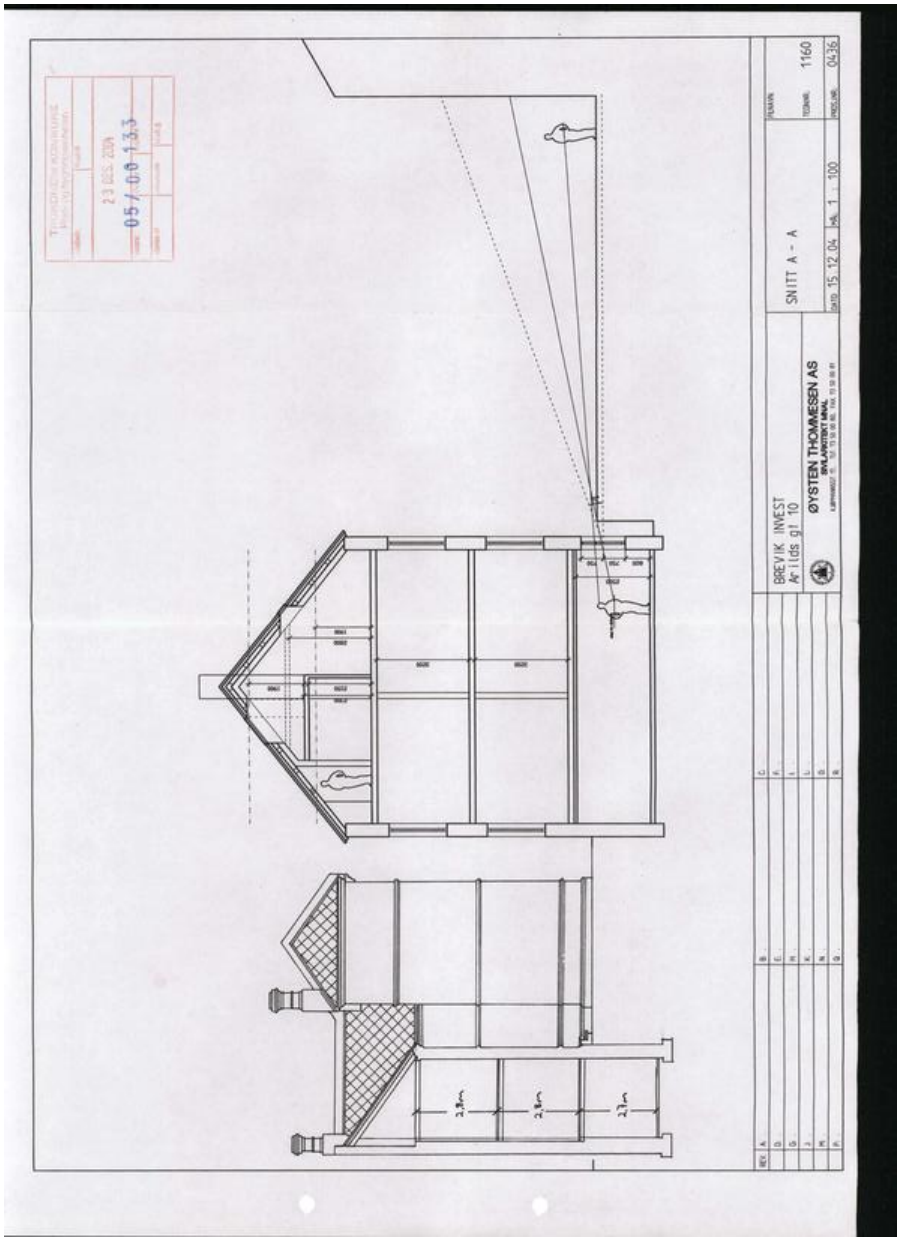

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
23 DES. 2004
05/00133
kjøkken
opphold
bad
entrè
WC
opphold
opphold
bad
entrè
entrè
opphold
sov
sov
bad
gang
opphold
opphold
kjøkken
matbod
opphold
opphold
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
PLAN 1. ETG
eks sit
dato 15.12.04
Mål 1 : 100
TEGNR. 1301
PROSJ.NR. 0436

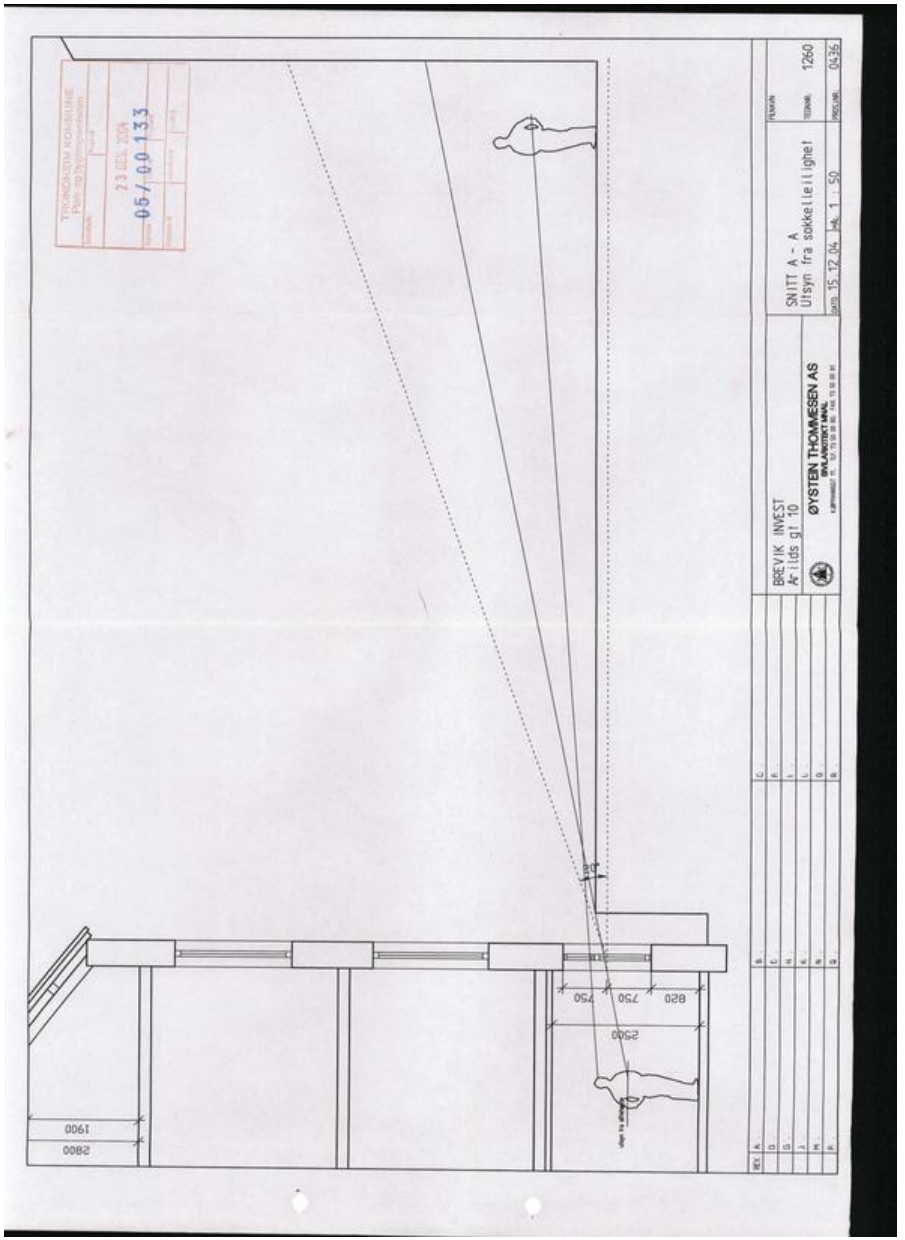

opphold
opphold
opphold
sov
wc
entrè
bad
kjøkken
entrè
bad
sov
entrè
opphold
sov
gang
bad
opphold
kjøkken
maltbod
opphold
opphold
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
PLAN 2. ETG
eks sit
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
TEGNR. 1302
PROSJ.NR. 0436

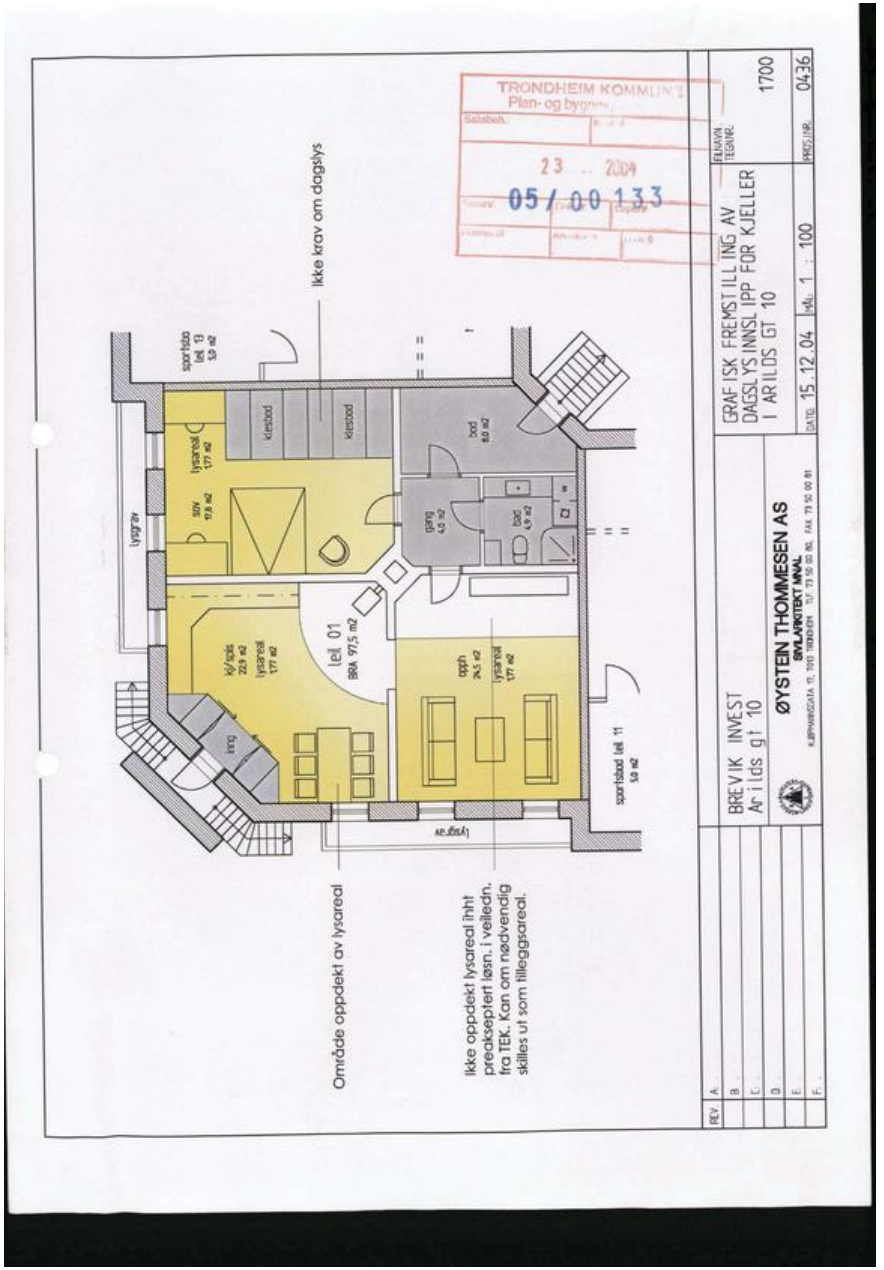

05/00133
Leil. 24
Leil. 23
Leil. 22
Leil. 21
kjøk
bad
gang
sov
kj/stue
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
PLAN 2. ETG
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
TEGNR. 1102
PROSJ.NR. 0436

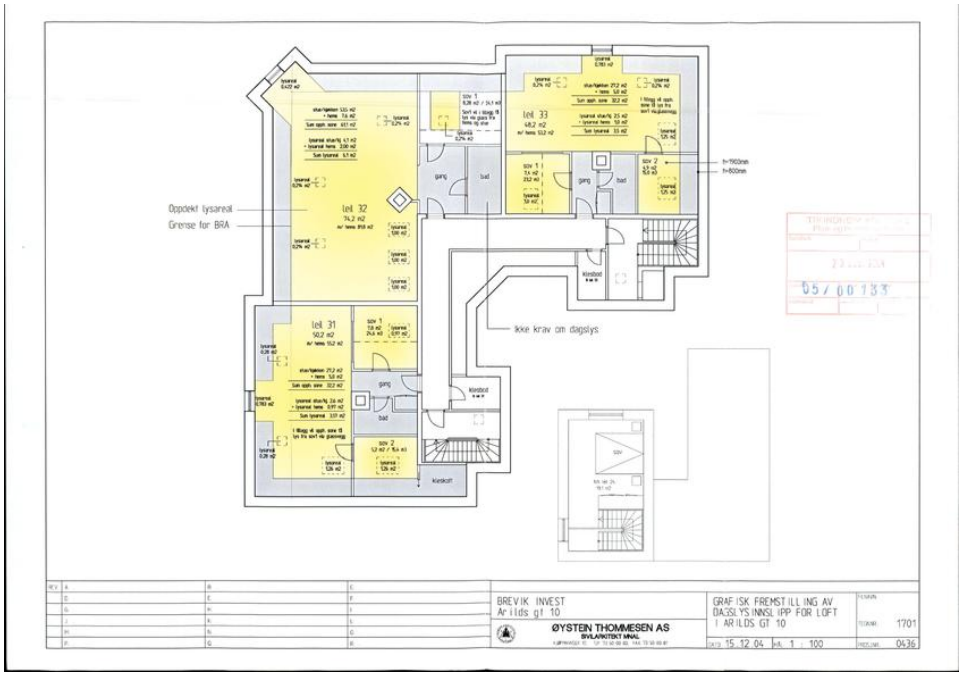

værelse
værelse
værelse
atelier
tørkeloft
værelse
værelse
værelse
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMÆSSEN AS
PLAN 3. ETG
eks sit
1303
0436

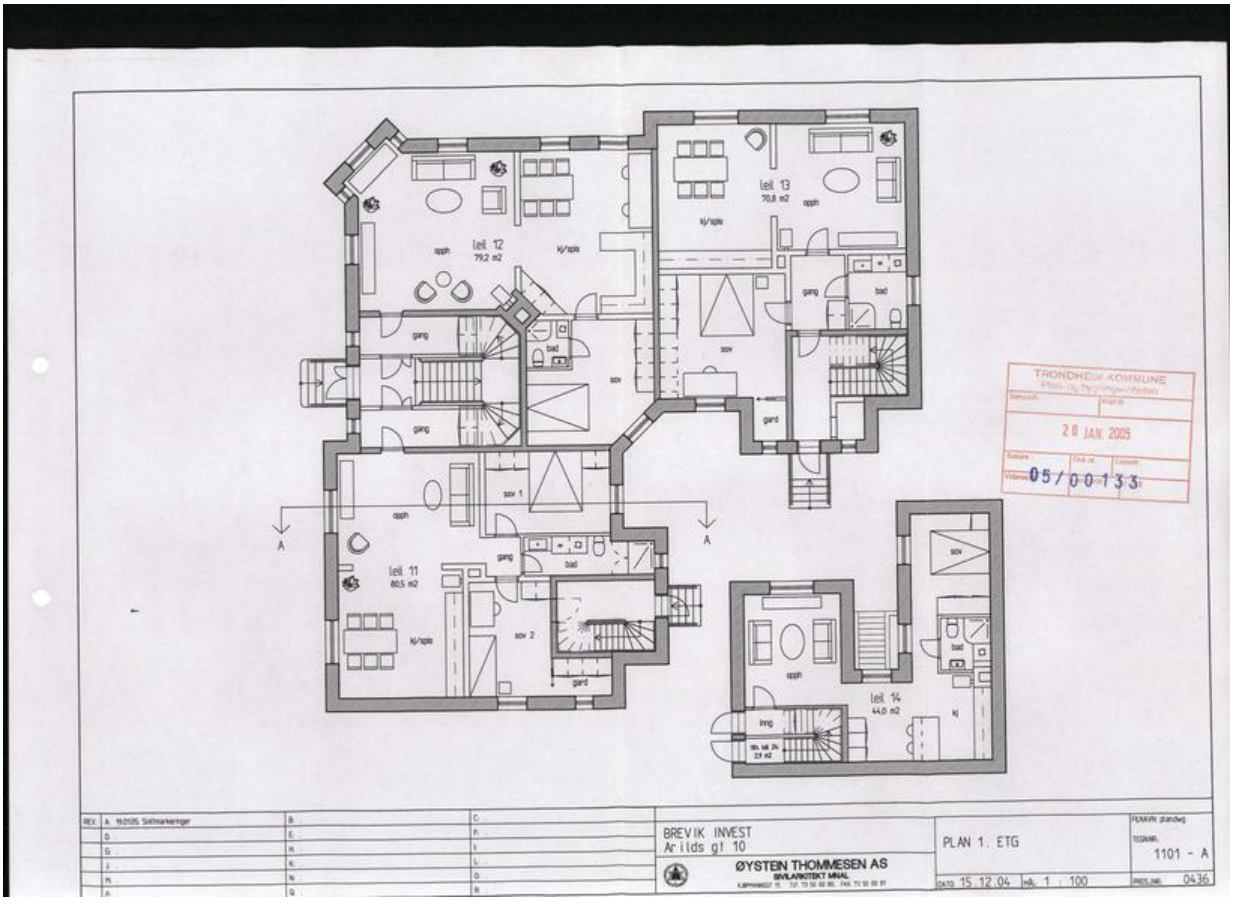

2.8m
3.4m
3.4m
2.8m
2.8m
2.8m
2.7m
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMÆSSEN AS
SNITT EKS SIT
1360
0436

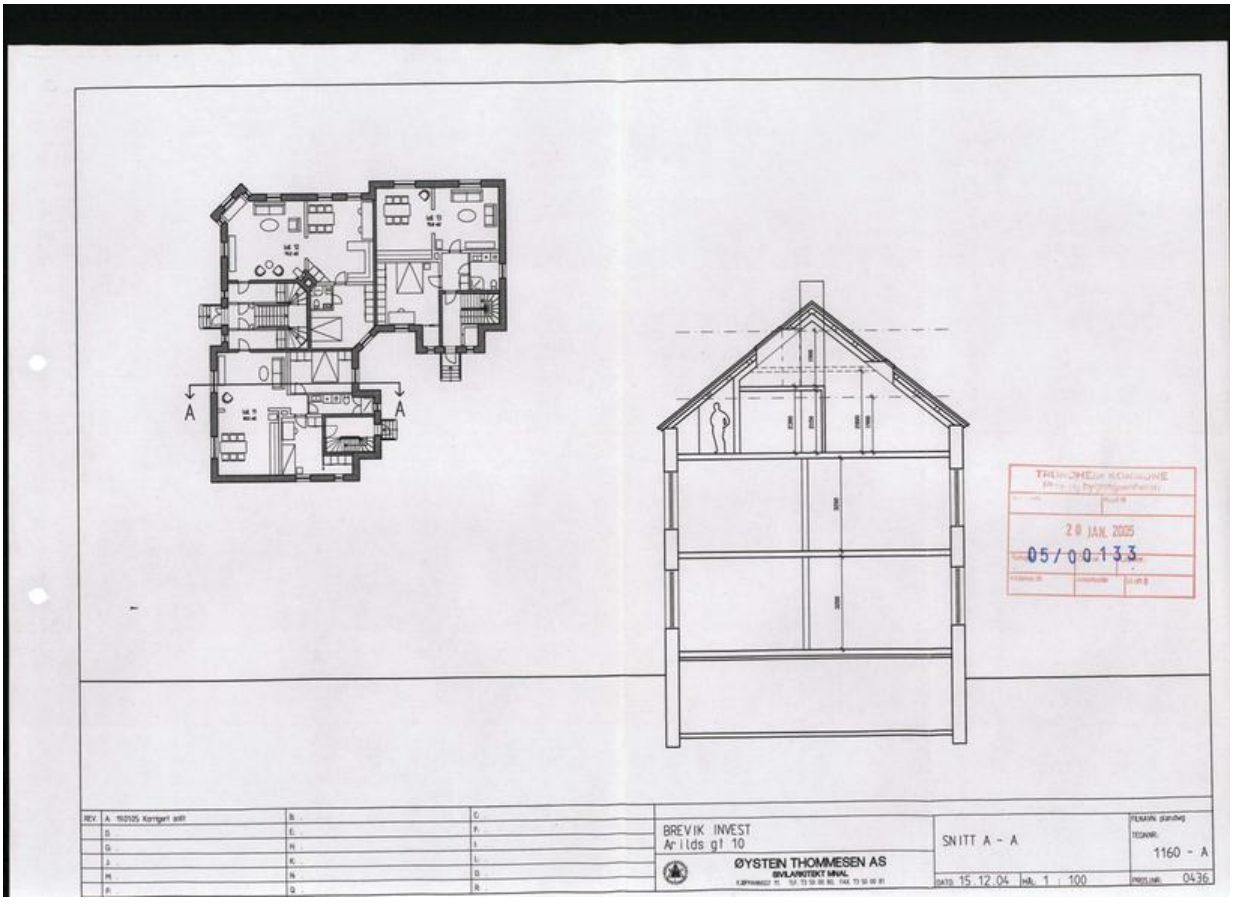

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
23 DES. 2004
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEN THOMMESSEN AS
SNITT A - A
dato 15.12.04
Mål 1 : 100
TEGNR. 1160
PROSJNR. 0436


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
23 DES. 2004
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEN THOMMESSEN AS
SNITT A - A
Utsyn fra sokkelleilighet
dato 15.12.04
Mål 1 : 50
TEGNR. 1260
PROSJNR. 0436


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygning
Saksbeh.
23 .. 2004
05/00133
Ikke krav om dagslys
sportsbod leil 13 5,9 m2
kleisbod
kleisbod
bod 8,0 m2
lysareal 1,77 m2
stue 17,9 m2
gang 4,9 m2
bad 4,9 m2
kj/spis 22,9 m2
lysareal 1,77 m2
leil 01 BRA 97,5 m2
opph 24,3 m2
lysareal 1,77 m2
inng
lysgrav
sportsbod leil 11 5,9 m2
Område oppdekt av lysareal
Ikke oppdekt lysareal ihht preaksepterl løsn. i veiledn. fra TEK. Kan om nødvendig skilles ut som tilleggsareal.
REV A B C D E F
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
GRAFISK FREMSTILLING AV DAGSLYSINNSLIPP FOR KJELLER I ARILDS GT 10
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
FELLAVN TEGNING
1700
PROSJ.NR. 0436


Oppdekt lysareal
Grense for BRA
leil 32
74,2 m2
leil 33
48,2 m2
leil 31
50,2 m2
Ikke krav om dagslys
h=1900mm
h=600mm
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygning
23 .. 2004
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
GRAFISK FREMSTILLING AV DAGSLYSINNSLIPP FOR LOFT I ARILDS GT 10
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
TEGNR. 1701
PROSJ.NR. 0436


leil. 12
79,2 m2
leil. 13
70,8 m2
leil. 11
80,5 m2
leil. 14
44,0 m2
A
A
TRONDHEIM KOMMUNE
20 JAN. 2005
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
PLAN 1. ETG
15.12.04
1 : 100
1101 - A
0436


A
A
TRONDHEIM KOMMUNE
20 JAN. 2005
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
SNITT A - A
15.12.04
1 : 100
1160 - A
0436

REDUSERT FRA A3 TIL A4

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: Kopi III
11 MARS 2005
Saksnr.: 05/00433 Dok.nr.: Løpenr.:
Vedlegg til: Arkivkode: U.off.§

PLAN 1. ETG
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
ARKITEKTFIRMA MNAL
Dato 15.12.04 Mål 1 : 100
TEGNR. 1101 - B
ENDRING 0436

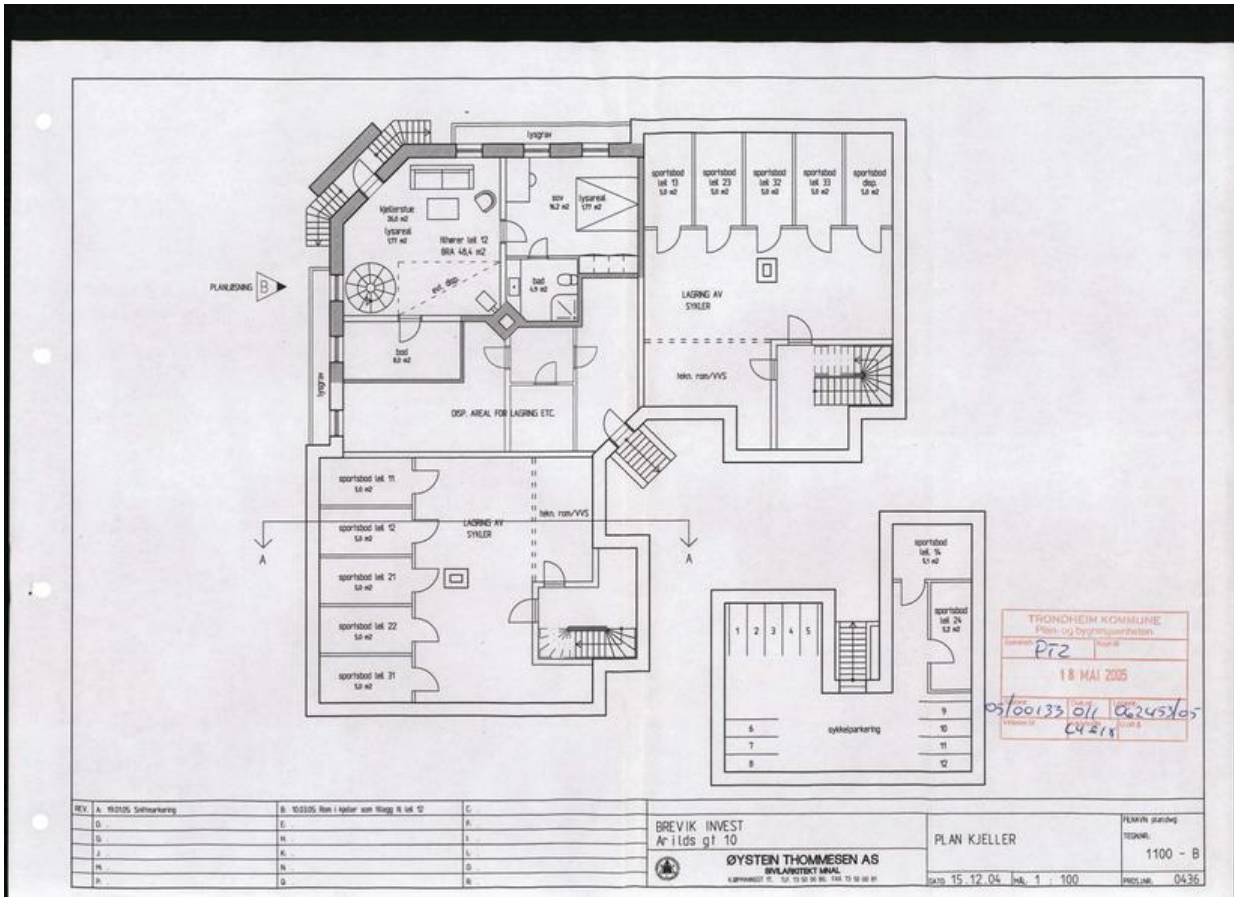
« Disusjonsavdeling »

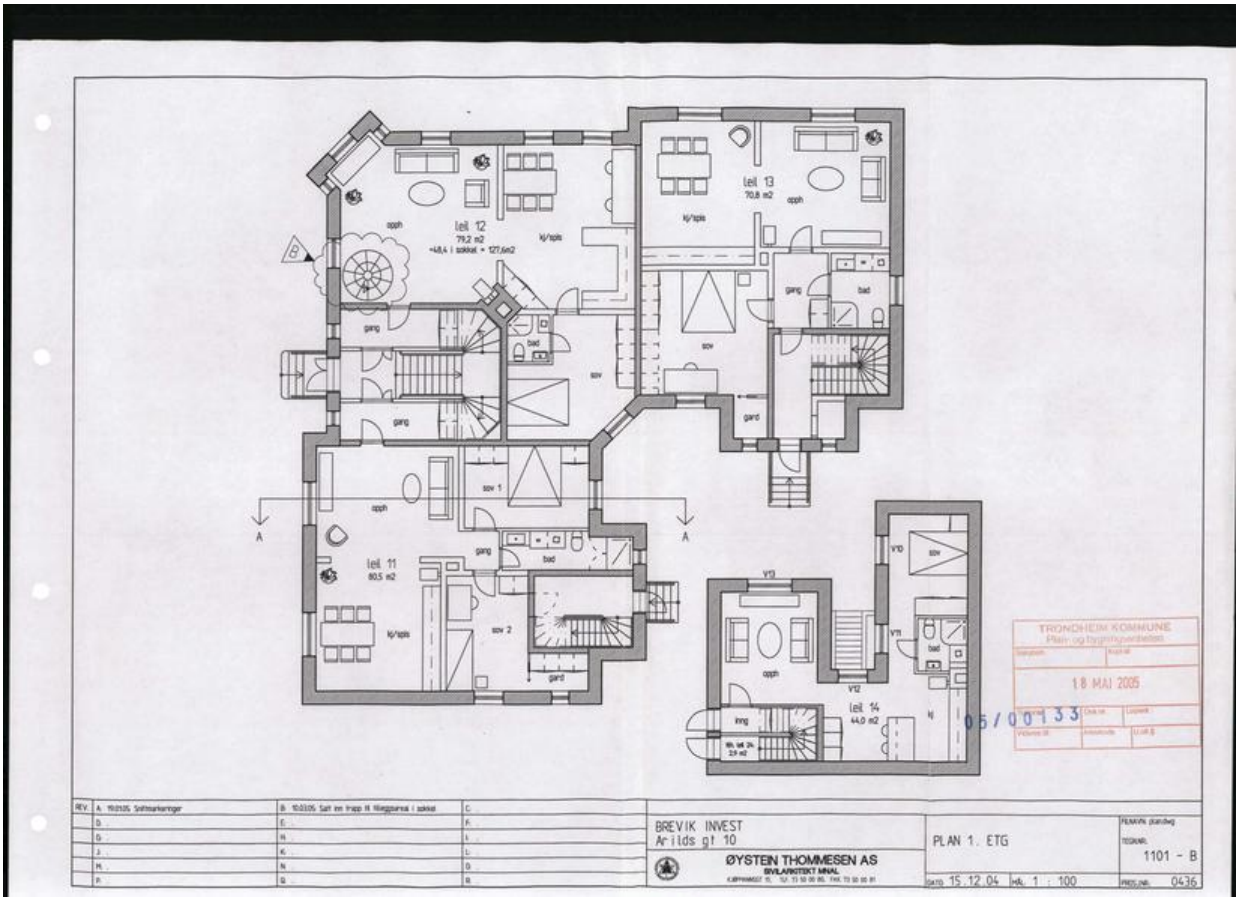
REDUSERT FRA A3 TIL A4

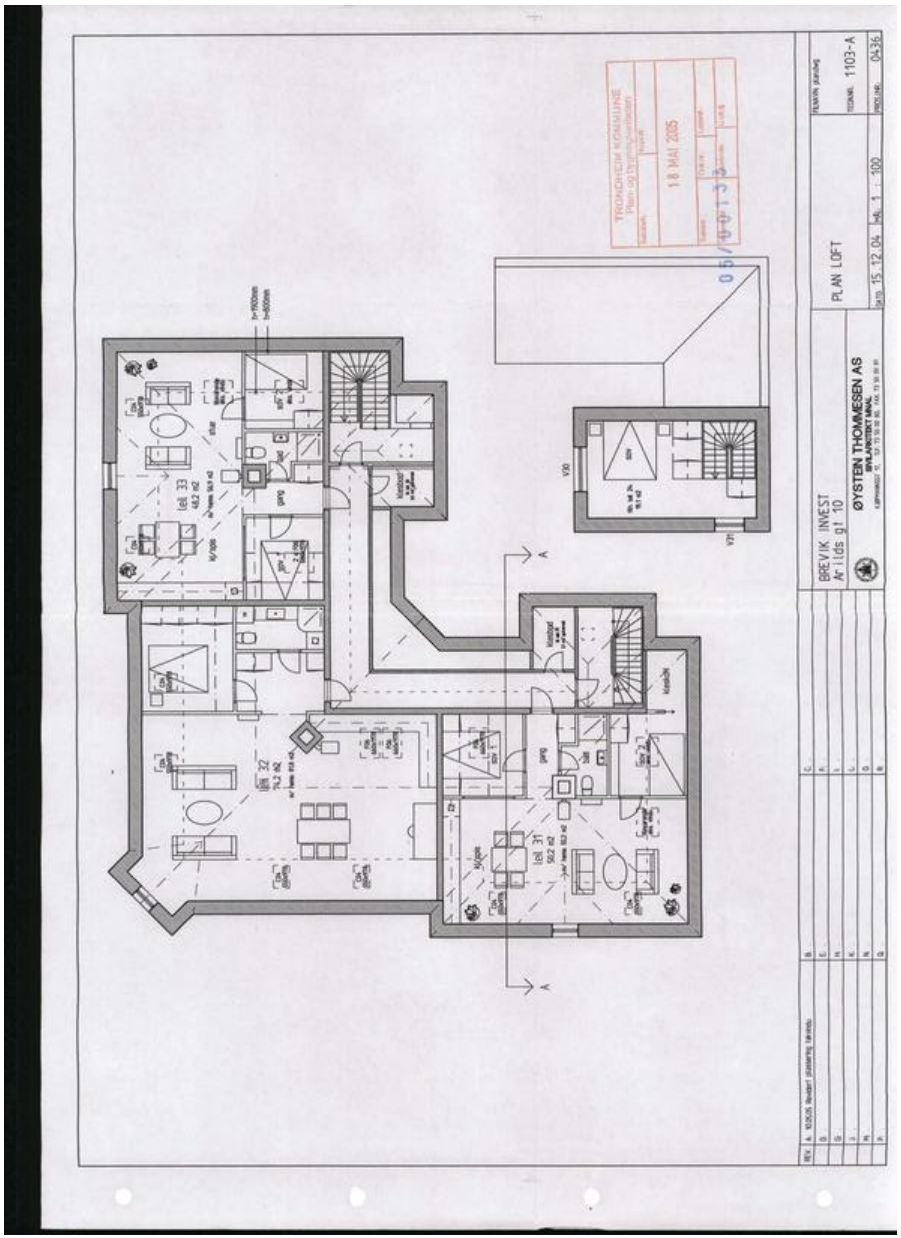
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: Kopi III
11 MARS 2005
Saksnr.: 05/00433 Dok.nr.: Løpenr.:
Vedlegg til: Arkivkode: U.off.§

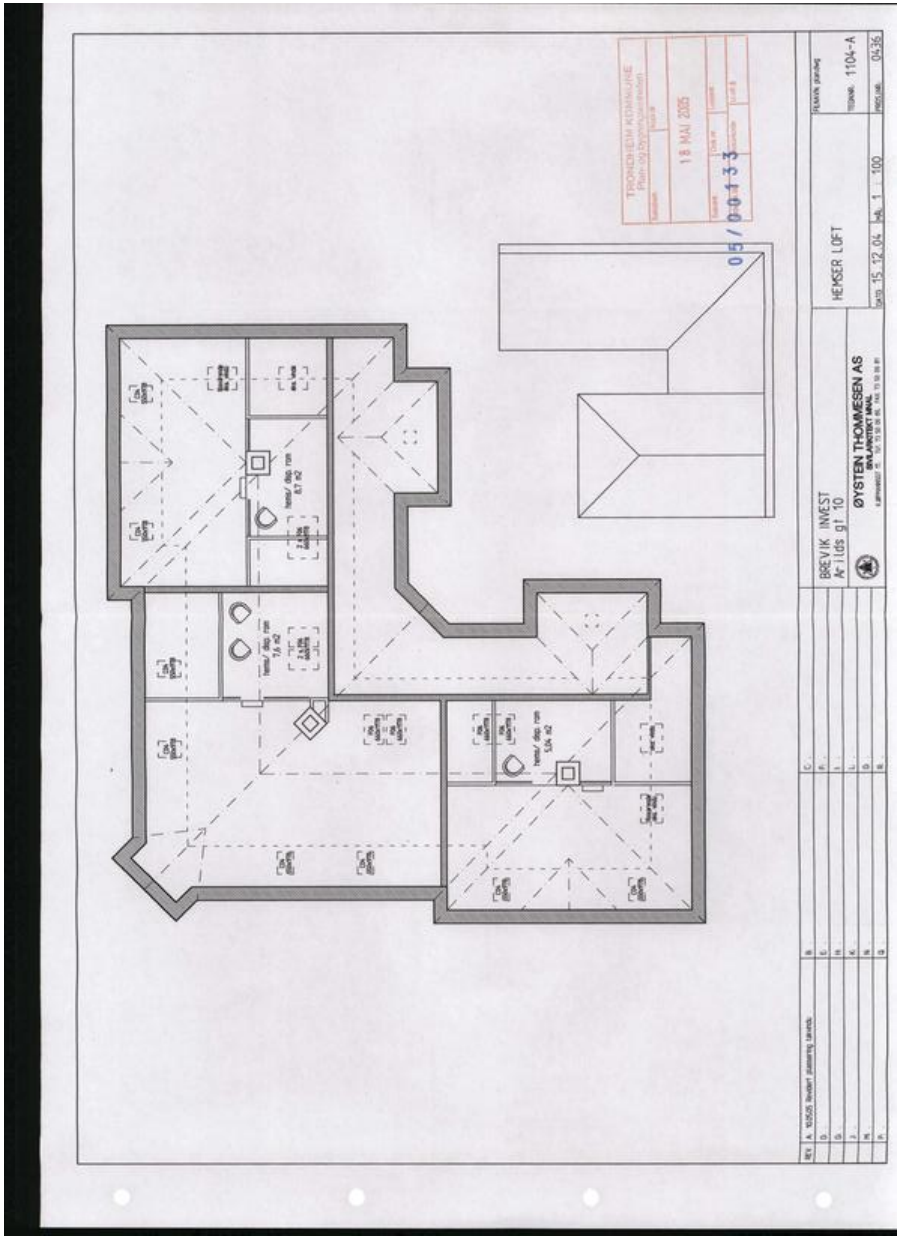
PLAN KJELLER
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
ARKITEKTFIRMA MNAL
Dato 15.12.04 Mål 1 : 100
TEGNR. 1100 - B
ENDRING 0436

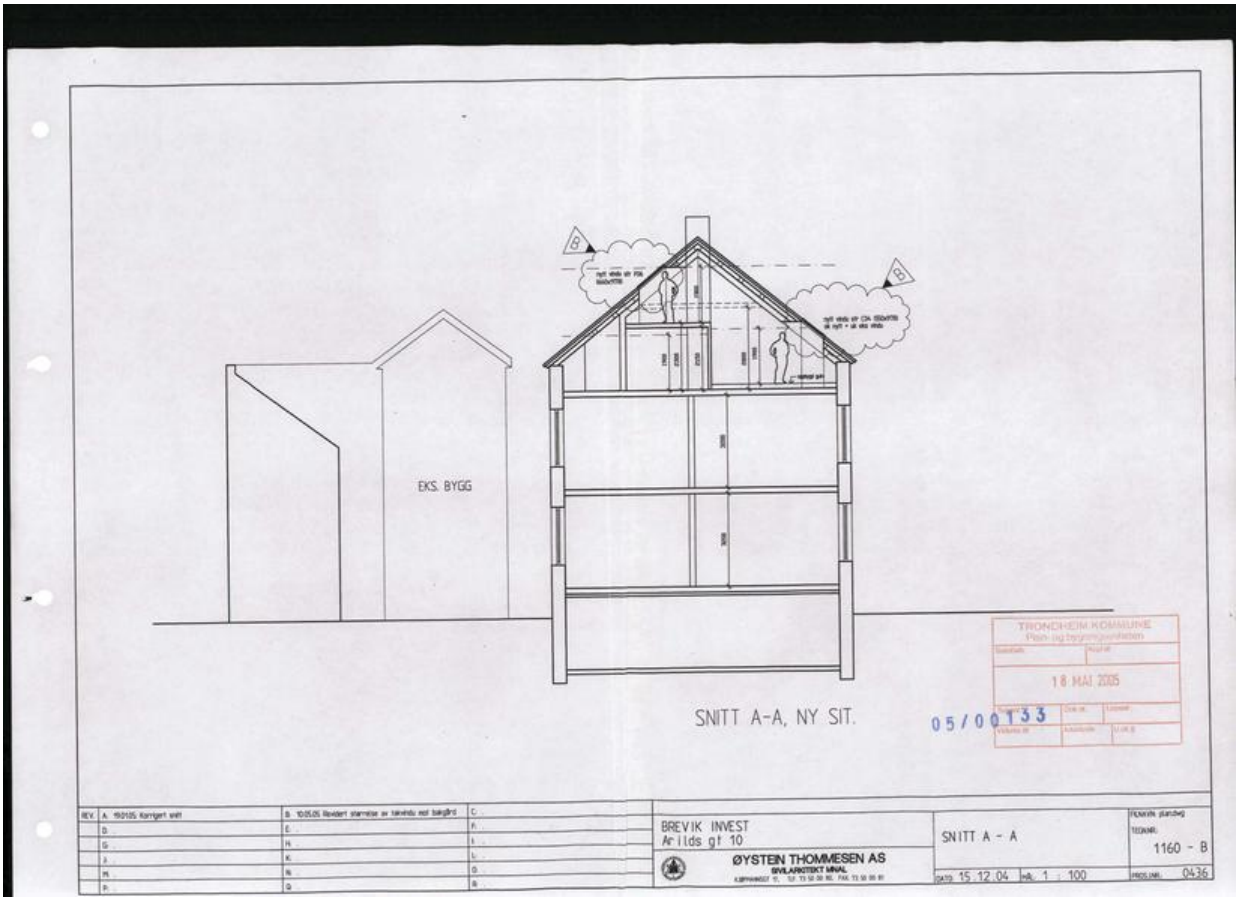
« Disusjonsavdeling »

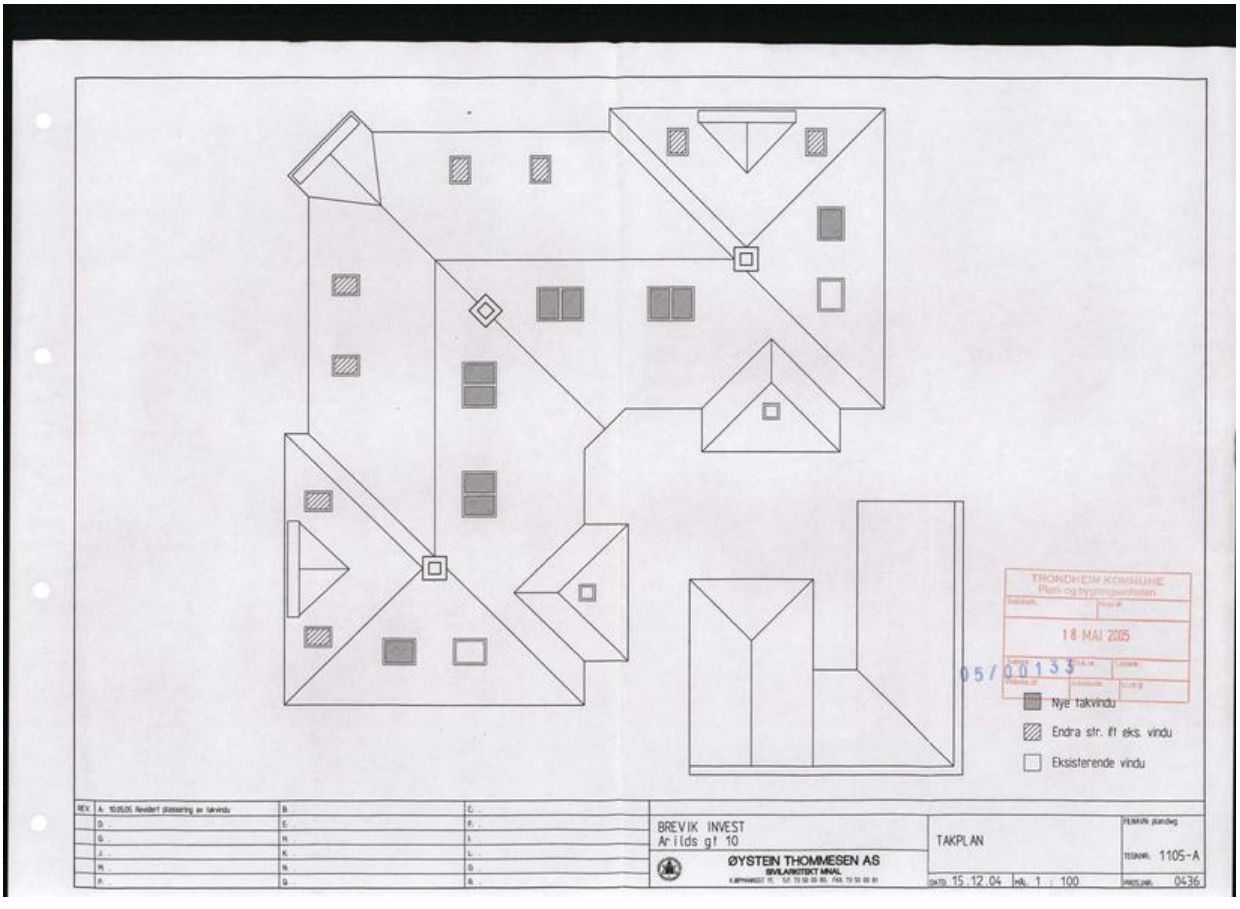

lysgrav
sportsbod leil. 13 5,0 m2
sportsbod leil. 23 5,0 m2
sportsbod leil. 32 5,0 m2
sportsbod leil. 33 5,0 m2
sportsbod dep. 5,0 m2
Kjellerstue 36,0 m2
lysareal 17,1 m2
Hjemmer leil. 12 BRA 48,4 m2
stor 16,2 m2
lysareal 17,1 m2
PLANLEGGING B
bad 4,9 m2
bad 6,0 m2
LAGRING AV SYKLER
tekn. rom/VVS
OSP. AREAL FOR LAGRING ETC.
sportsbod leil. 11 5,0 m2
sportsbod leil. 12 5,0 m2
sportsbod leil. 21 5,0 m2
sportsbod leil. 22 5,0 m2
sportsbod leil. 31 5,0 m2
A
sportsbod leil. 14 5,1 m2
sportsbod leil. 24 5,2 m2
1 2 3 4 5
6 7 8
sykkelparkering
9 10 11 12
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
PT2
18 MAI 2005
05/00133
062453/05
C4E18
REV. A: 19.01.05: Sykkelparkering
B: 10.03.05: Rom i kjeller som tillegg til leil. 12
BREVIK INVEST
Arildsgt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
PLAN KJELLER
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
PROSJ.NR. 0436
TEGNNR. 1100 - B

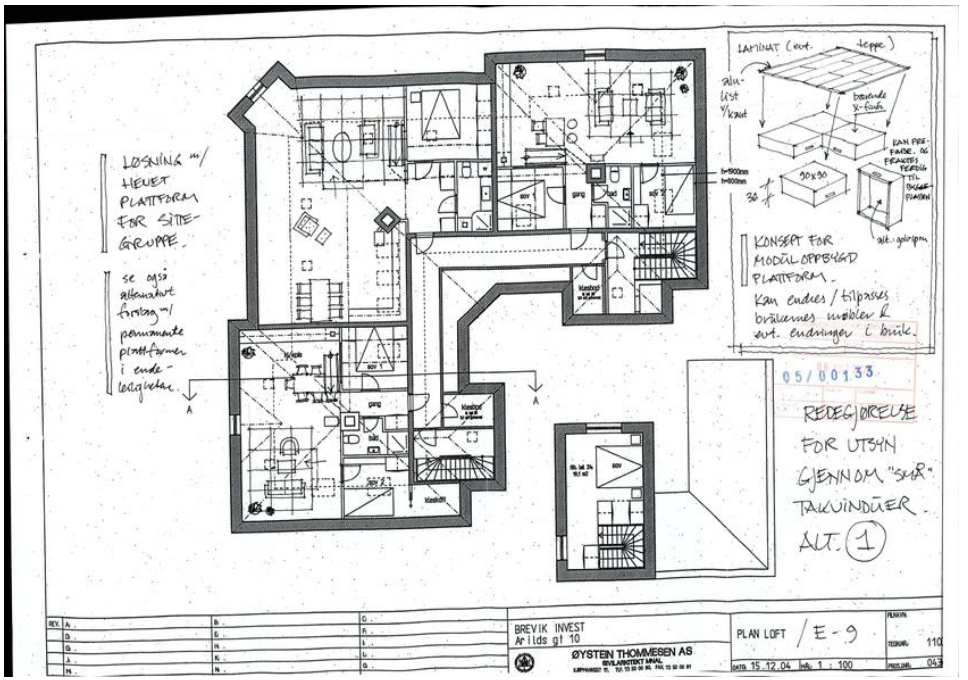

leil. 12
79,2 m2
+48,4 i sokkel + 127,6m2
opph
kj/spis
gang
bad
sov
leil. 13
70,8 m2
leil. 11
80,5 m2
sov 1
sov 2
leil. 14
44,0 m2
A
B
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
18 MAI 2005
05/00133
REV. A: 19.01.05: Sykkelparkering
B: 10.03.05: Satt inn trapp til tilleggsareal i sokkel
BREVIK INVEST
Arildsgt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
PLAN 1. ETG
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
PROSJ.NR. 0436
TEGNNR. 1101 - B

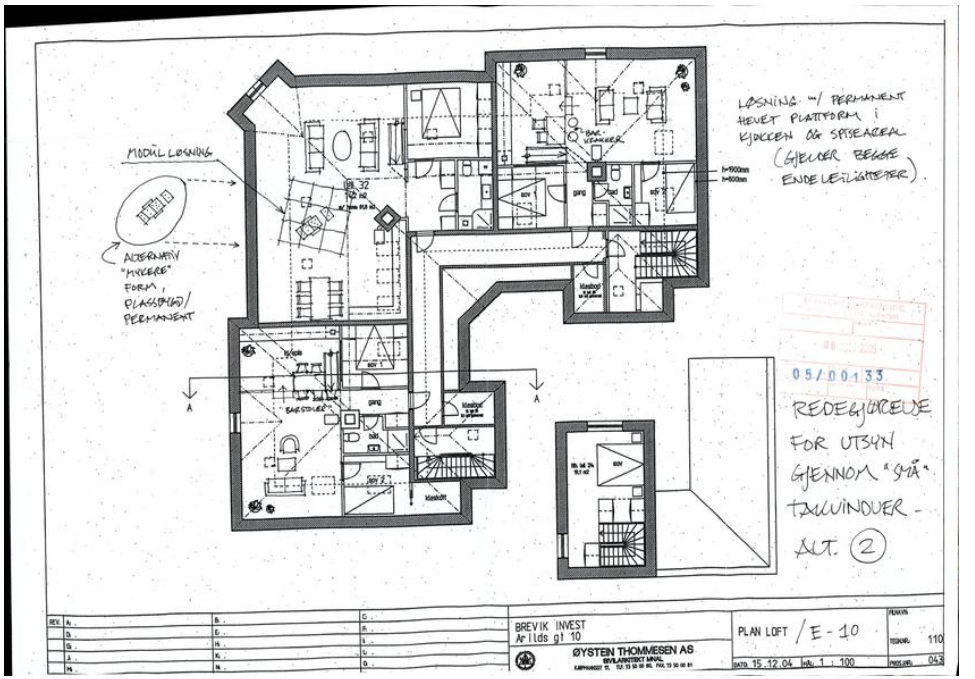

TRONDHEIM KOMMUNE
18 MAI 2005
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
PLAN LOFT
TEGNR. 1103-A
15.12.04
1 : 100
0436

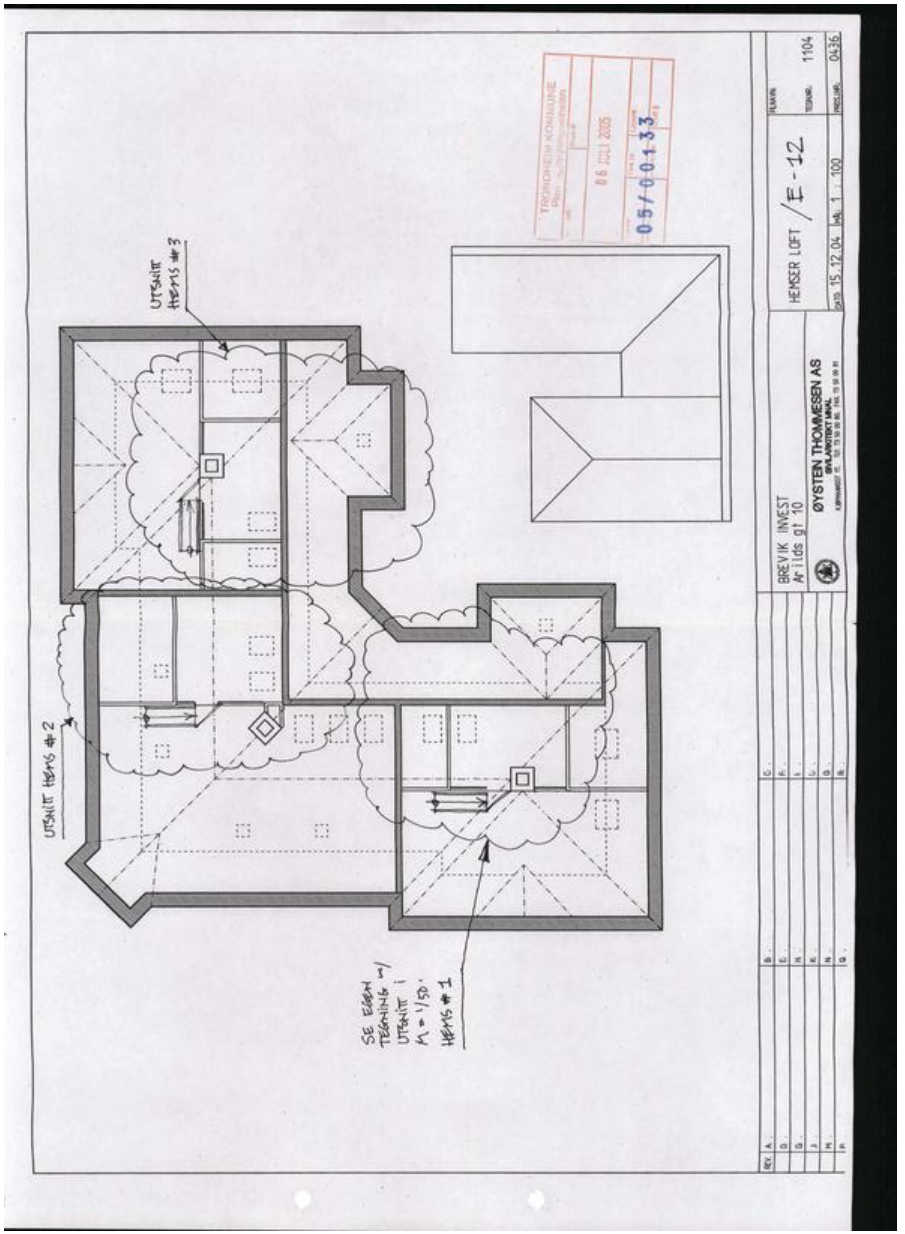

TRONDHEIM KOMMUNE
18 MAI 2005
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
HEMSER LOFT
TEGNR. 1104-A
15.12.04
1 : 100
0436

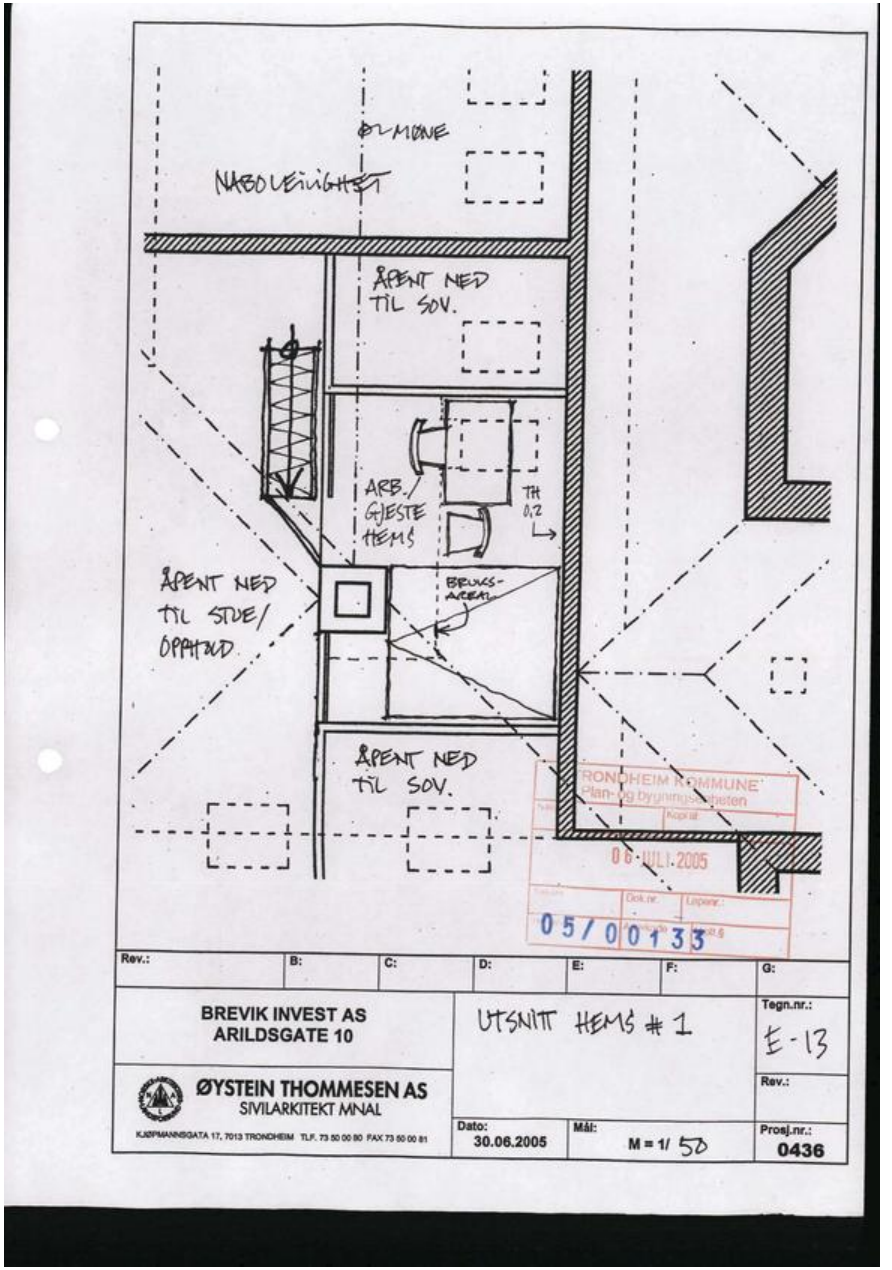

EKS. BYGG
SNITT A-A, NY SIT.
TRONDHEIM KOMMUNE
18 MAI 2005
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
SNITT A - A
1160 - B
15.12.04
1 : 100
0436

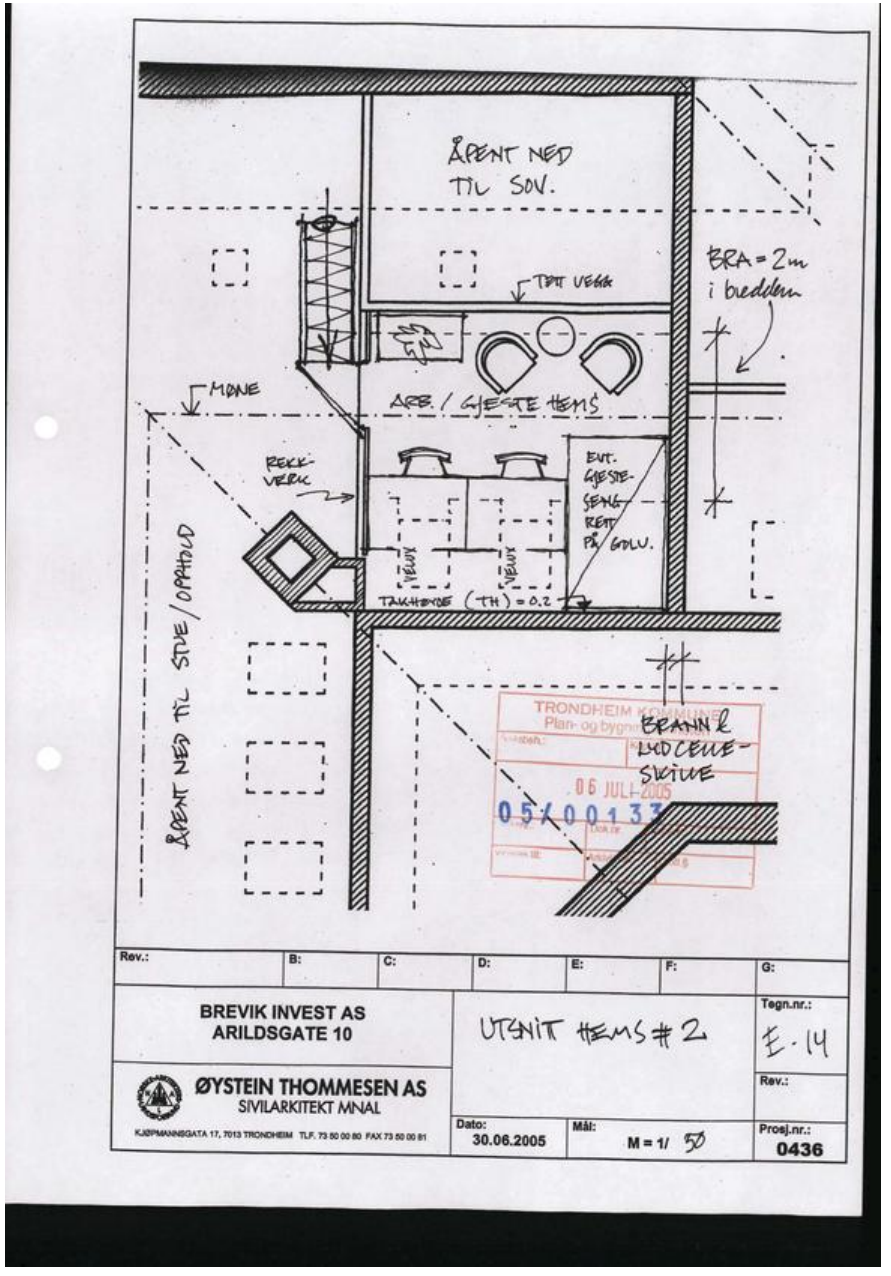

TRONDHEIM KOMMUNE
18 MAI 2005
05/00133
Nye takvindu
Endra str. ift eks. vindu
Eksisterende vindu
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
TAKPLAN
1105-A
15.12.04
1 : 100
0436

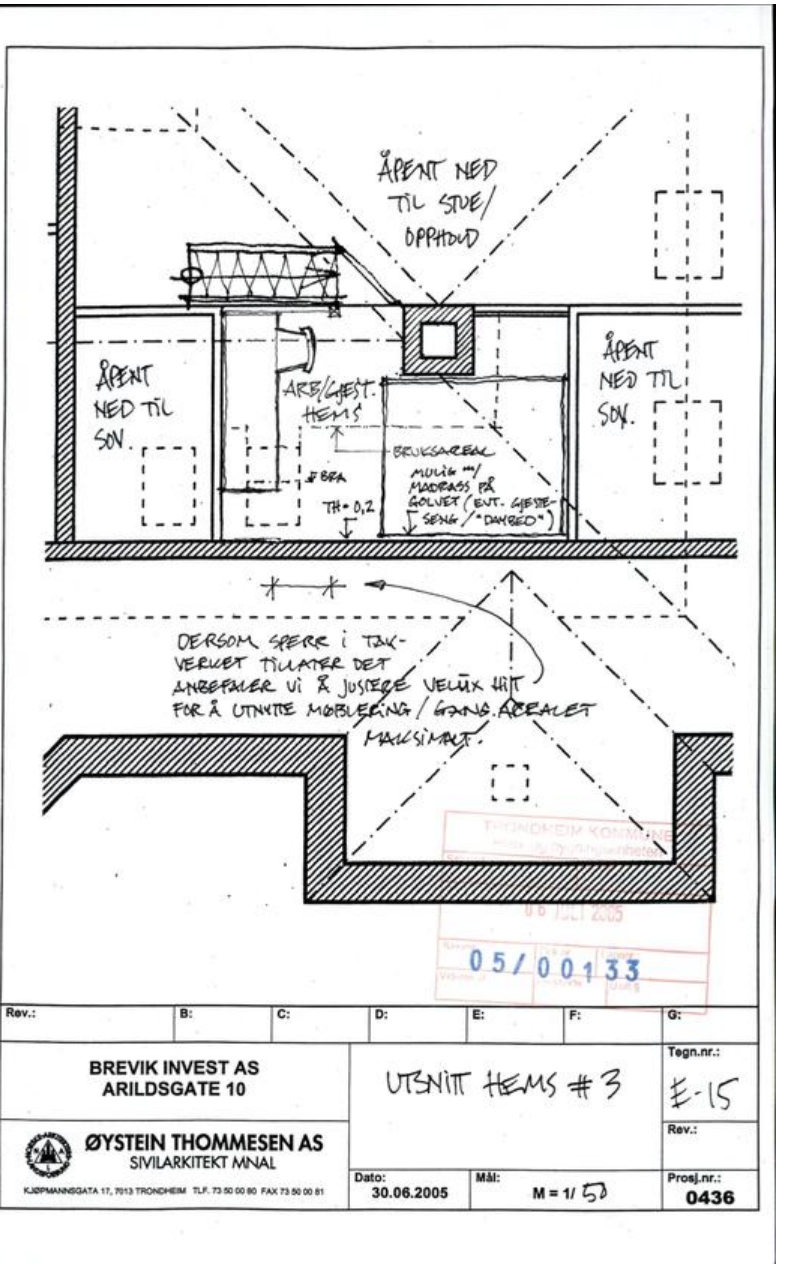

LØSNING m/ HEVET PLATTFORM FOR SITE-GRUPPE.
se også alternativt forslag m/ permanente plattformer i ende-leiligheter.
LAMINAT (evt. teppe)
alu-list v/ kant
bærende x-bord
30x30
KONSEPT FOR MODUL OPPBYGD PLATTFORM. Kan endres / tilpasses beboernes møbler & evt. endringer i bruk.
05/00133
REDEGJØRELSE FOR UTSYN GJENNOM "SKÅ" TAKVINDUER. ALT. 1
BREVIK INVEST
Arildsgt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
PLAN LOFT / E-9
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
TEGNING 110
PROSJEKT 043

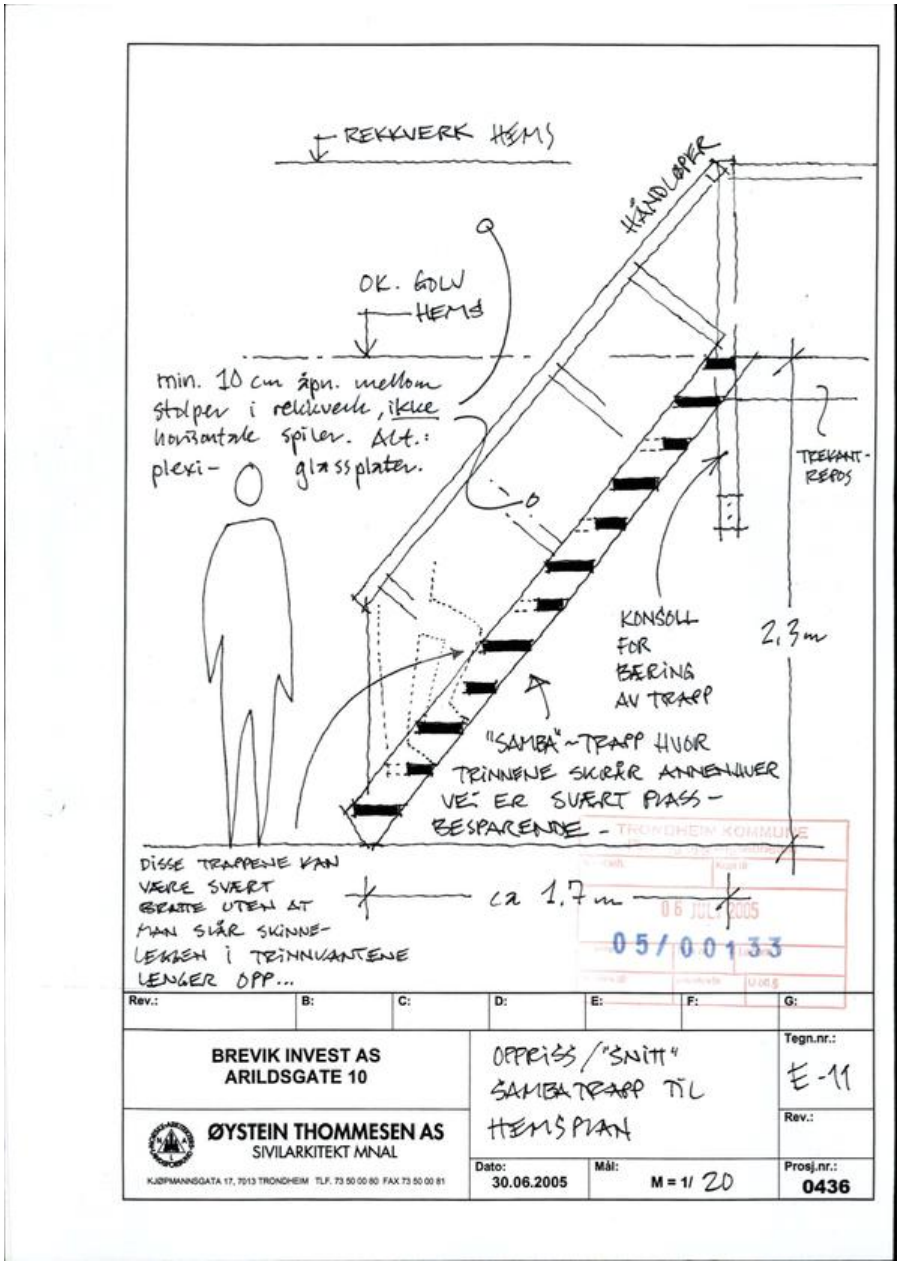

MODUL LØSNING
ALTERNATIV "MYKERE" FORM, PLASSERING PERMANENT
LØSNING m/ PERMANENT HEVET PLATTFORM I KJØKKEN OG SPISEAREAL (GJELDER BEGGE ENDELEILIGHETER).
05/00133
REDEGJØRELSE FOR UTSYN GJENNOM "SKÅ" TAKVINDUER. ALT. 2
BREVIK INVEST
Arildsgt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
PLAN LOFT / E-10
DATO 15.12.04
MÅL 1 : 100
TEGNING 110
PROSJEKT 043

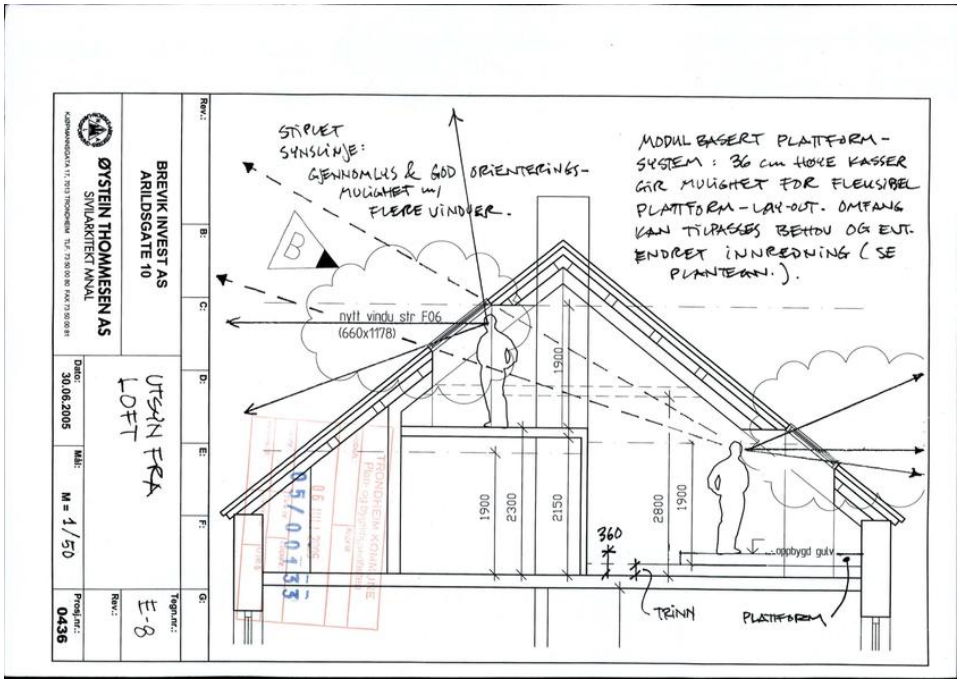

UTSNITT HEMS #3
UTSNITT HEMS #2
SE EGEN TEGNING M/ UTSNITT I M = 1/50
HEMS #1
TRONDHEIM KOMMUNE
06 JULI 2005
05/00133
BREVIK INVEST
Arildsgt 10
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
HEMSER LOFT /E-12
dato: 15.12.04
1104
0436

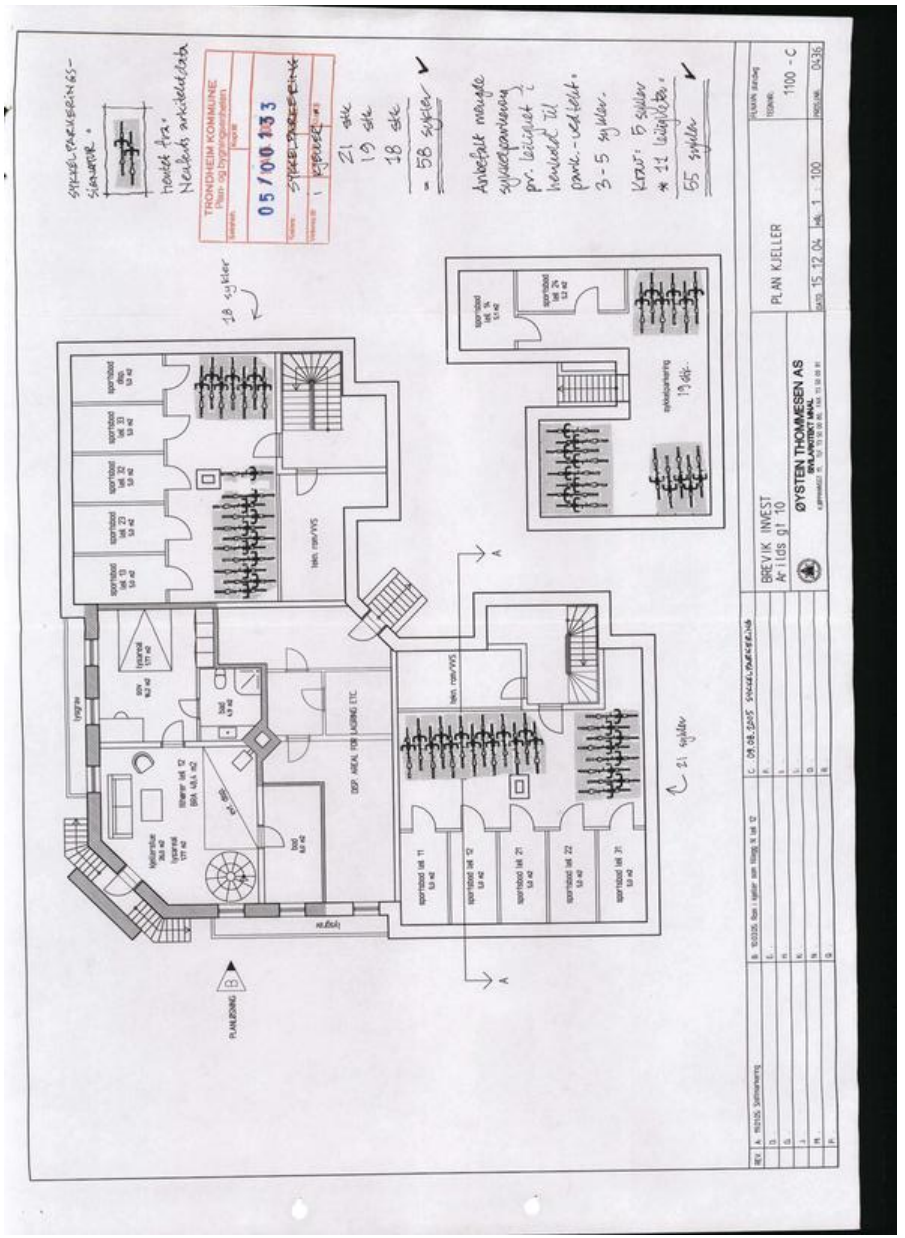

ØLMØNE
NABOLEILIGHET
ÅPENT NED TIL SOV.
ARB./ GJESTE HEMS
TH 0,2
BRUKS-AREAL
ÅPENT NED TIL STUE/ OPPHOLD
ÅPENT NED TIL SOV.
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
06 JULI 2005
05/00133
Rev.:
B:
C:
D:
E:
F:
G:
BREVIK INVEST AS
ARILDSGATE 10
UTSNITT HEMS # 1
Tegn.nr.:
E-13
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80 FAX 73 50 00 81
Dato:
30.06.2005
Mål:
M = 1/ 50
Prosj.nr.:
0436

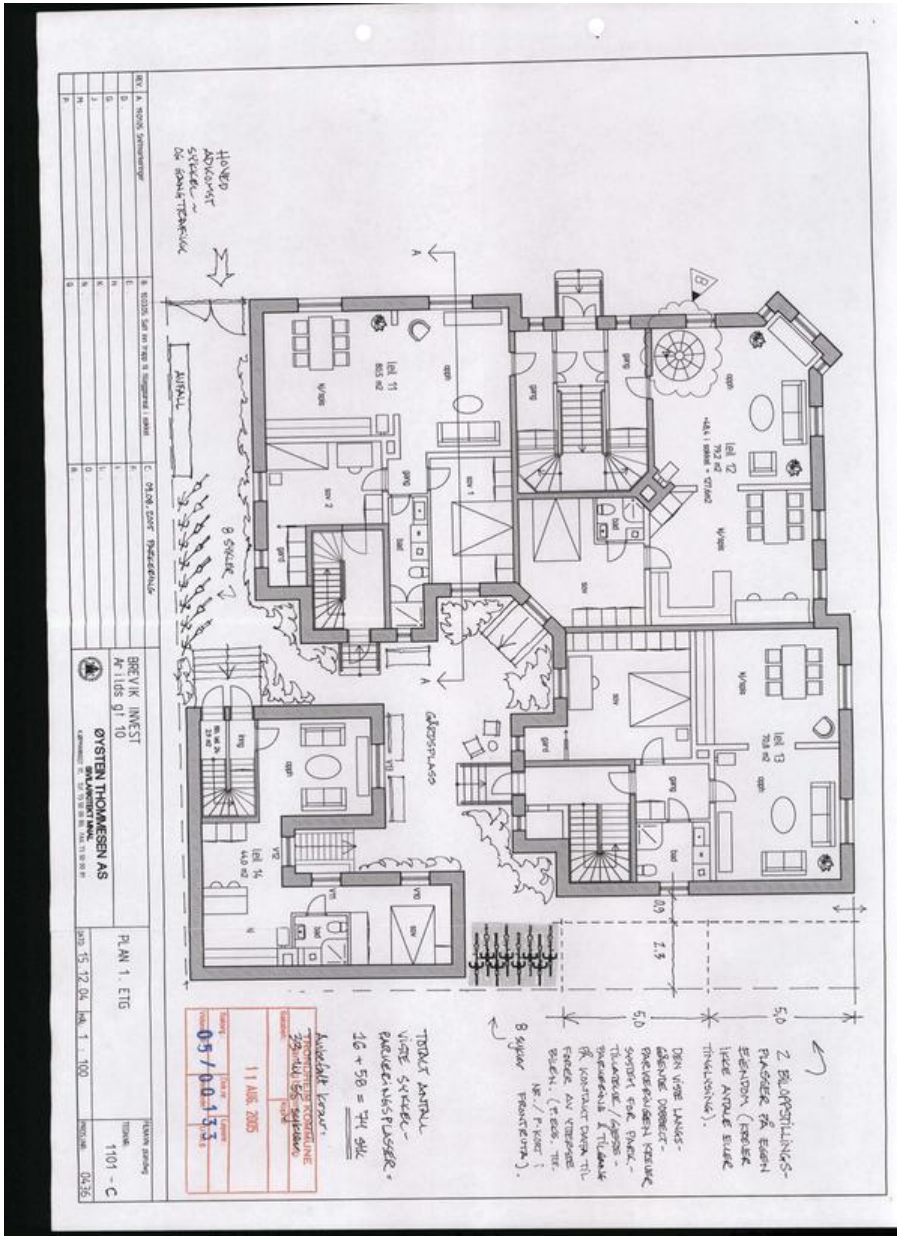

ÅPENT NED TIL SOV.
BRA = 2m i bredden
TETT VEGG
MØNE
ARB. / GJESTE HEMS
REKK-VERK
ENT. GJESTE-SENG RETT PÅ GOLV.
VELUX
VELUX
TAKHØYDE (TH) = 0.2
ÅPENT NED TIL STUE / OPPHOLD
BRANN LUCERNE-SKIVE
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
06 JULI 2005
05/00133
Rev.:
B:
C:
D:
E:
F:
G:
BREVIK INVEST AS
ARILDSGATE 10
UTSNITT HEMS # 2.
Tegn.nr.:
E-14
Rev.:
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80 FAX 73 50 00 81
Dato:
30.06.2005
Mål:
M = 1/ 50
Prosj.nr.:
0436


ÅPENT NED TIL STUE/ OPPHOLD
ÅPENT NED TIL SOV.
ARB/GJEST. HEMS
ÅPENT NED TIL SOV.
BRUKSAREAL MULIG M/ MADRASS PÅ GOLVET (ENT. GJESTE-SENG / "DAMBED")
BRA
TH = 0.2
DERSOM SPERR I TAK-VERKET TILLATER DET ANBEFALER VI Å JUSTERE VELUX HITT FOR Å UTNYTTE MØBLERING / GRANS. AREALET MAKSIMALT.
TRONDHEIM KOMMUNE
06 JULI 2005
05/00133
Rev.:
B:
C:
D:
E:
F:
G:
BREVIK INVEST AS
ARILDSGATE 10
UTSNITT HEMS # 3
Tegn.nr.:
E-15
Rev.:
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80 FAX 73 50 00 81
Dato:
30.06.2005
Mål:
M = 1/ 50
Prosj.nr.:
0436


REKKVERK HEMS
HÅNDLØPER
OK. GOLV HEMS
min. 10 cm åpn. mellom stolper i rekkverk, ikke horisontale spiler. Alt.: plexi- glassplater.
TREKANT-REPOS
KONSOLL FOR BÆRING AV TRAPP
2,3 m
"SAMBA"-TRAPP HVOR TRINNENE SKJÆR ANNENHVER VEI ER SVÆRT PLASS-BESPARENDE
DISSE TRAPPENE KAN VÆRE SVÆRT GREITE UTEN AT MAN SLÅR SKINNE-LEGGEN I TRINNVANGENE LENGER OPP...
ca 1,7 m
TRONDHEIM KOMMUNE
06 JULI 2005
05/00133
Rev.:
B:
C:
D:
E:
F:
G:
BREVIK INVEST AS
ARILDSGATE 10
OPPRISS / "SNITT" SAMBATRAPP TIL HEMSPLAN
Tegn.nr.: E-11
Rev.:
ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80 FAX 73 50 00 81
Dato: 30.06.2005
Mål: M = 1/ 20
Prosj.nr.: 0436


ØYSTEIN THOMMESEN AS
SIVILARKITEKT MNAL
KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80 FAX 73 50 00 81
BREVIK INVEST AS
ARILDSGATE 10
UTSIKT FRA LOFT
Dato: 30.06.2005
Mål: M = 1/50
Prosj.nr.: 0436
Tegn.nr.: E-8
Rev.:
STIPLET SYNSLINJE: GJENNOMLYS & GOD ORIENTERINGS-MULIGHET M/ FLERE VINDUER.
MODUL BASERT PLATTFORM-SYSTEM: 36 cm HØYE KASSER GIR MULIGHET FOR FLEKSIBEL PLATTFORM-LAY-OUT. OMFANG KAN TILPASSES BEHOV OG ENT. ENDRET INNREDNING (SE PLANTEGN.).
nytt vindu str F06 (660x1178)
1900
1900
2300
2150
2800
360
...opphygd gulv
TRINN
PLATTFORM
TRONDHEIM KOMMUNE
05/00133


TRONDHEIM KOMMUNE
05/00133
BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESSEN AS
PLAN KJELLER
1100 - C
PARKERING
21 sykler
18 sykler
58 sykler
65 sykler


BREVIK INVEST
Arilds gt 10
ØYSTEIN THOMMESSEN AS
PLAN 1. ETG
1101 - C
05/00133
11 AUG. 2005
16 + 58 = 74 stk
8 sykler

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr. GG

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Arilds gt. lo		den 18.lo.77	Sak nr. B 1829/77

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad fra Dagny Arntz om tillatelse til utskifting av vinduer i boligblokk i mur på Arilds gt. lo,
Mot gata skal det settes inn vinduer av isolerglass og med samme utvendige krammål som tidligere. For å beholde den opprinnelige arkitektur skal det settes inn utenpåliggende sprosseoppdeling som viser et overvindu samt et ordinært tofagsvindu under dette.
På grunn av at takhøyden skal senkes søkes det om tillatelse til å senke vinduene inn mot bakgården lo -15 cm.

Vedtak.

Søknaden godkjennes.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Det bevitnes at protokollutskriften er riktig.
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Øystein Thommesen AS
Kjopmannsgata 17

N-7013 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Straume	05/133/ oppgis ved alle henv.		10.04.2006

Arilds gate 10, anmodning om ferdigattest for bruksendring av loft og kjeller og etablering av takvinduer

Byggested:	**Arilds gate 10**	Gnr.: **421**	Bnr.: **300**
Bygningsnummer:	**182160482**		
Ansvarlig søker:	**Øystein Thommesen AS**		
Tiltakshaver:	**Brevik Invest AS**		
Tiltaksart:	**§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak**		
Bygningstype:	**Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**		

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.03.2006.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 441/05, FBR IP 2138/05 og FBR IP 631/06.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Marianne Straume
saksbehandler

Kopi:
Brevik Invest AS, St. Olavs gate 14, 7012 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

4534910b

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

ROJO

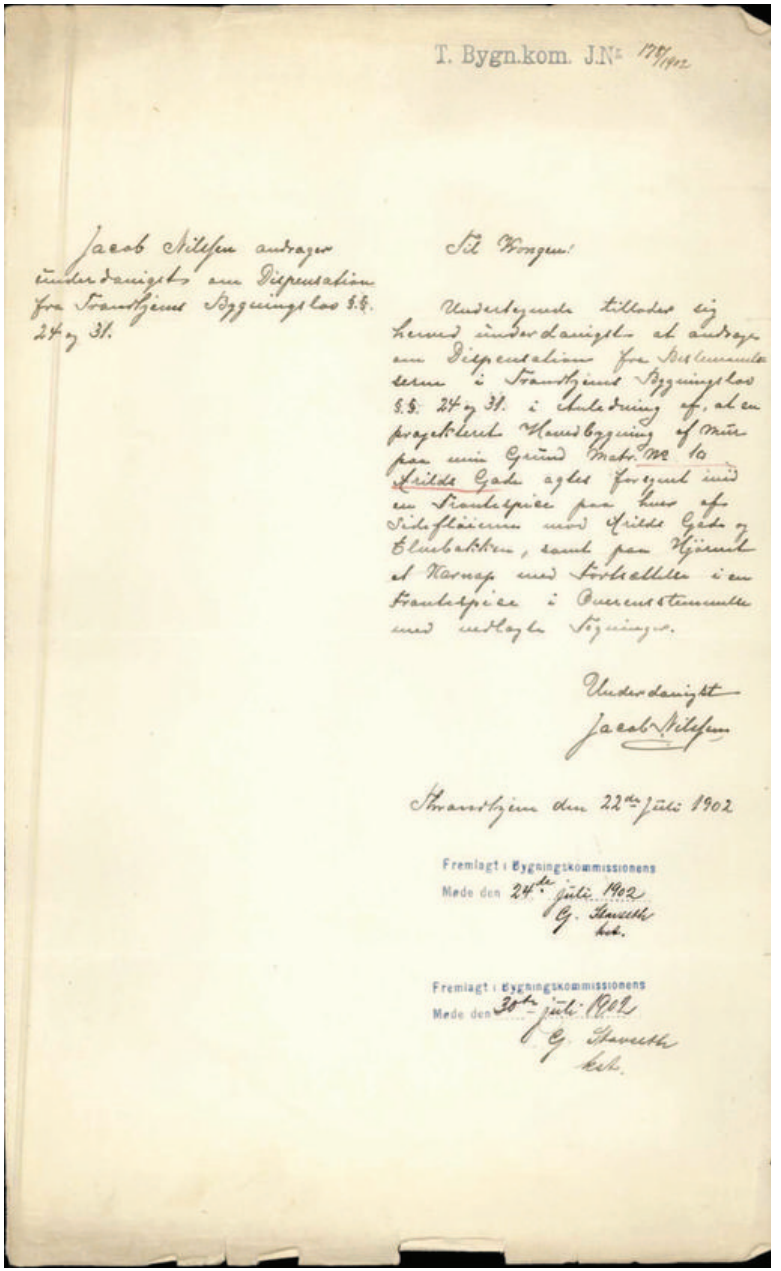
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Arilds gt. lo		den 3o.9.8o	Sak nr. B 1461/8o

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

Søknad fra Dagny Arentz om å få skifte taktekking på boligeiendom i Arilds gt. lo.
Taket er nå tekket med skifer, men denne tekking er etterhvert blitt meget dårlig.
Dette skyldes delvis at skiften som holder skiferen på plass er rustet og at stein faller ned, men også at selve skiferen er sterkt forvitret.
Det er en kjensgjerning av denne typen skifer er vanskelig å erstatte på kort tid. den faller dessuten kostbar og det er forholdsvis få steinleggere i virksomhet.
På bakgrunn av skiferens kvalitet, gårdens beliggehet og de ovenfor nevnte forhold vil bygningskontrollen anbefale at huseieren får lov til å skifte til H-panne som det søkes om.
H-panne er en forholdsvis flat takstein som etter bygningskontrollen skjønn er noe av den beste erstatning en kan anbefale hvis det er snakk om å gå over fra skifer til en annen tekking.

Vedtak.

Søknaden innvilges.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.



T. Bygn.kom. J.Nr 179/1902

Jacob Nilsen andrager underdanigst om Dispensation fra Trondhjems Bygningslov §§. 24 og 31.

Til Magnus!

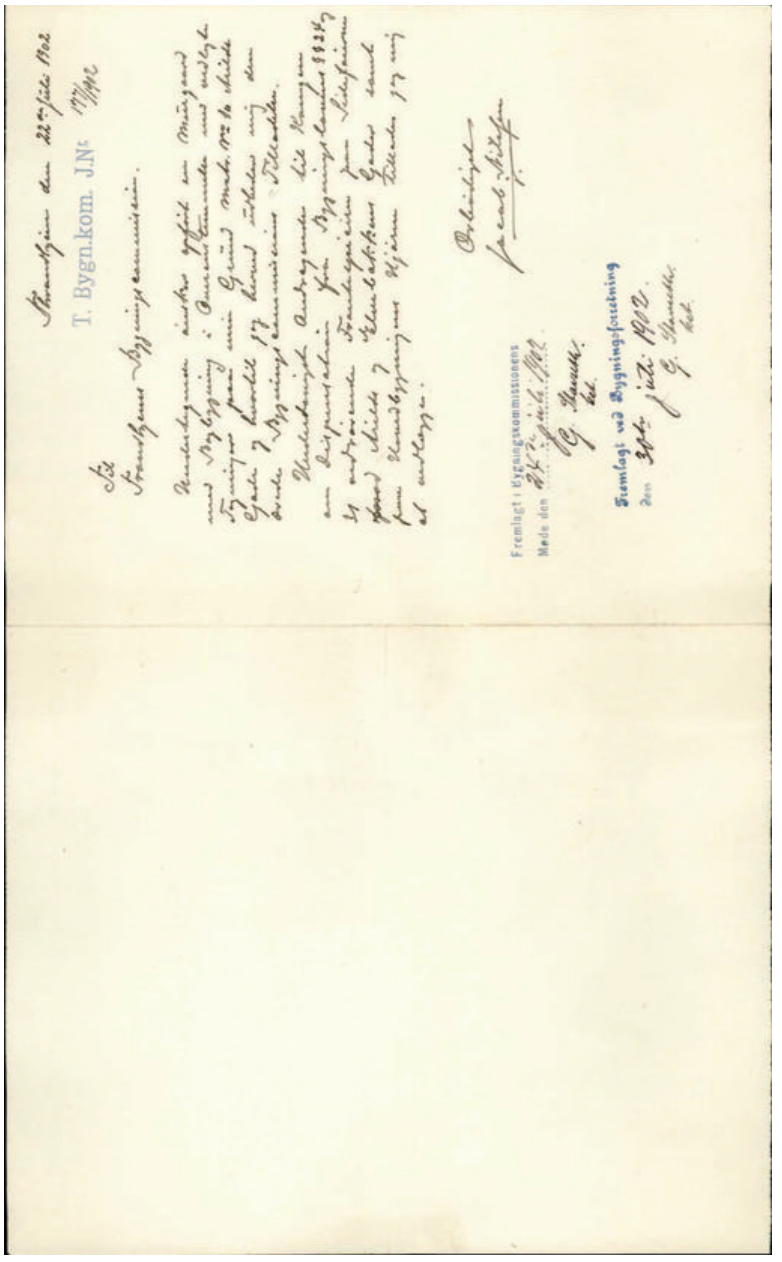
Undertegnede tillader sig herved underdanigst at andrage om Dispensation fra Bestemmelserne i Trondhjems Bygningslov §§. 24 og 31. i Anledning af, at en projekteret Huusbygning af Mur paa min Grund Matr. Nr 10 Nedre Gate agter Forgrund med en Frontspice paa Huus ofr. Sidefløiene mod Nedre Gate og Bluebakken, samt paa Hjørnet af Kornap med Forbakkler i en Frontspice i Overensstemmelse med vedlagte Tegninger.

Underdanigst
Jacob Nilsen

Trondhjem den 22de Juli 1902

Fremlagt i Bygningskommissionens
Møde den 24de Juli 1902
G. Hanseth
Sek.

Fremlagt i Bygningskommissionens
Møde den 30te Juli 1902
G. Hanseth
Sek.



Trondhjem den 22de Juli 1902

T. Bygn.kom. J.Nr 179/1902

Til
Trondhjems Bygningskommission.

Undertegnede tillader sig herved underdanigst at andrage om Dispensation fra Bestemmelserne i Trondhjems Bygningslov §§. 24 og 31. i Anledning af, at en projekteret Huusbygning af Mur paa min Grund Matr. Nr 10 Nedre Gate agter Forgrund med en Frontspice paa Huus ofr. Sidefløiene mod Nedre Gate og Bluebakken, samt paa Hjørnet af Kornap med Forbakkler i en Frontspice i Overensstemmelse med vedlagte Tegninger.

Underdanigst
Jacob Nilsen

Fremlagt i Bygningskommissionens
Møde den 24de Juli 1902
G. Hanseth
Sek.

Fremlagt ved Bygningsforretning
Den 30te Juli 1902.
G. Hanseth
Sek.

T. Bygn.kom. J.N.º 31/1903

Trondhjems Magistrat

1572/1902.

Sie

Trondhjems Bygningskommission.

Stiftamtmanden har under 25te d. m. overensstemmende skrivelse fra departementet for de offentlige arbeider af 12te ds. saalydende:

"Ved høieste resolution af 8de Januar 1903 er det bestemt:

"At det i henhold til § 68 i lov om bygningsvæsenet i Trondhjem af 12te Juni 1869 naar sect. samme § 24 tilkaldes Jacob Nilsen med opførelse overensstemmende med nedlagte tegning af en hvedbygning af mur paa matr.nr. 10 Smilds gade sammesteds at lade anbringe 3 pandelysvinduer, en paa hjørnet og en paa hver af tagene med samme gode og med elvebakken paa betingelse af, at trappeværnene paa loftet indhegnes og forsynes med udadslukkende vindfanglåse."

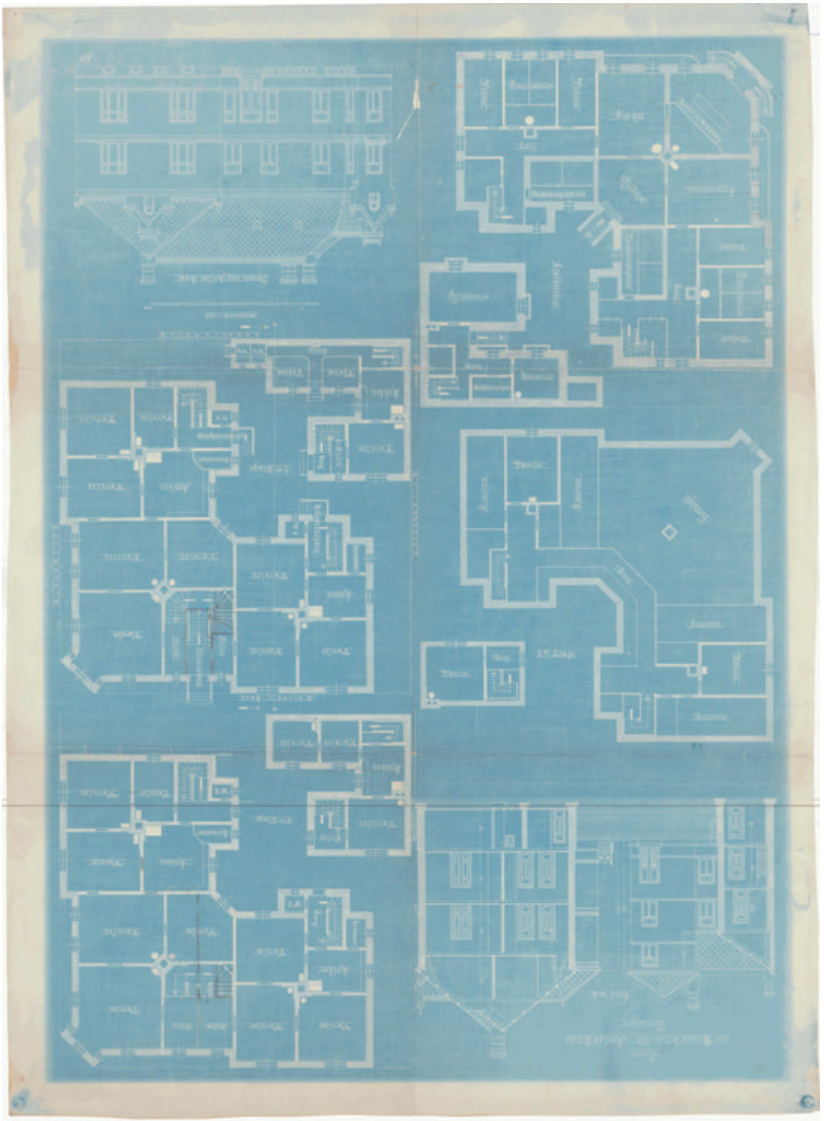
Hvilket herved meddeles til efterretning under henvisning til den ovede bygningskommissions skrivelse af 28de August f. a.

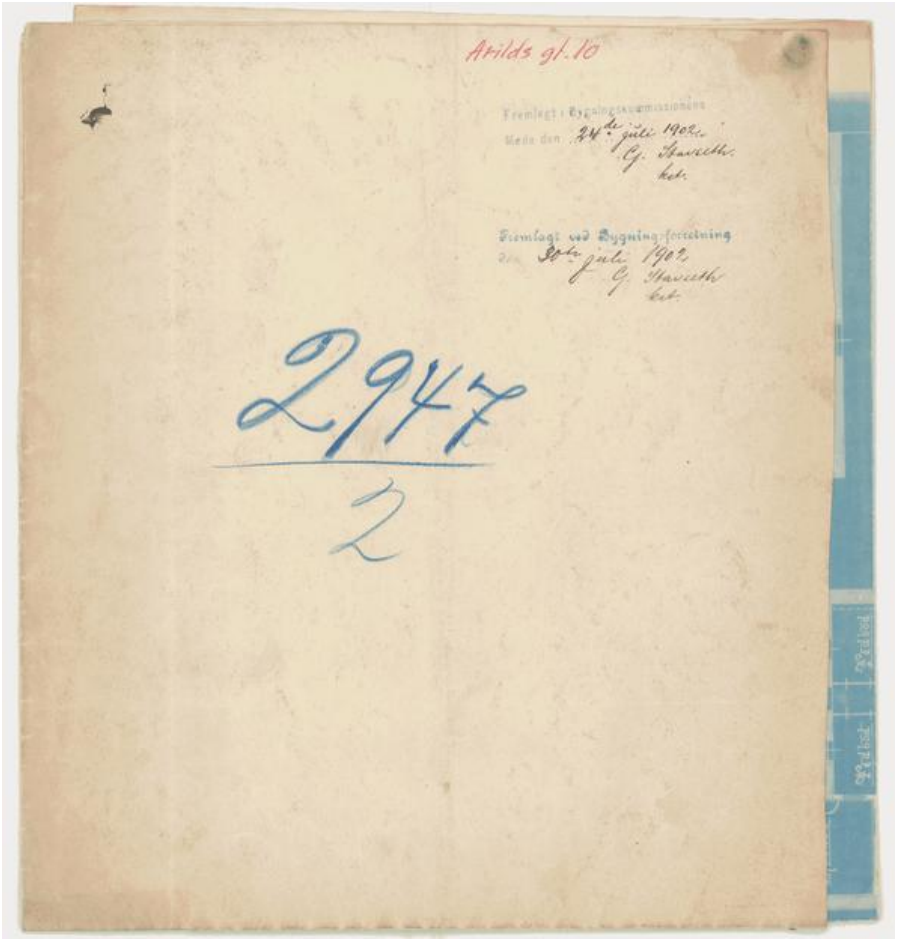
Trondhjem, 29 Januar 1903.

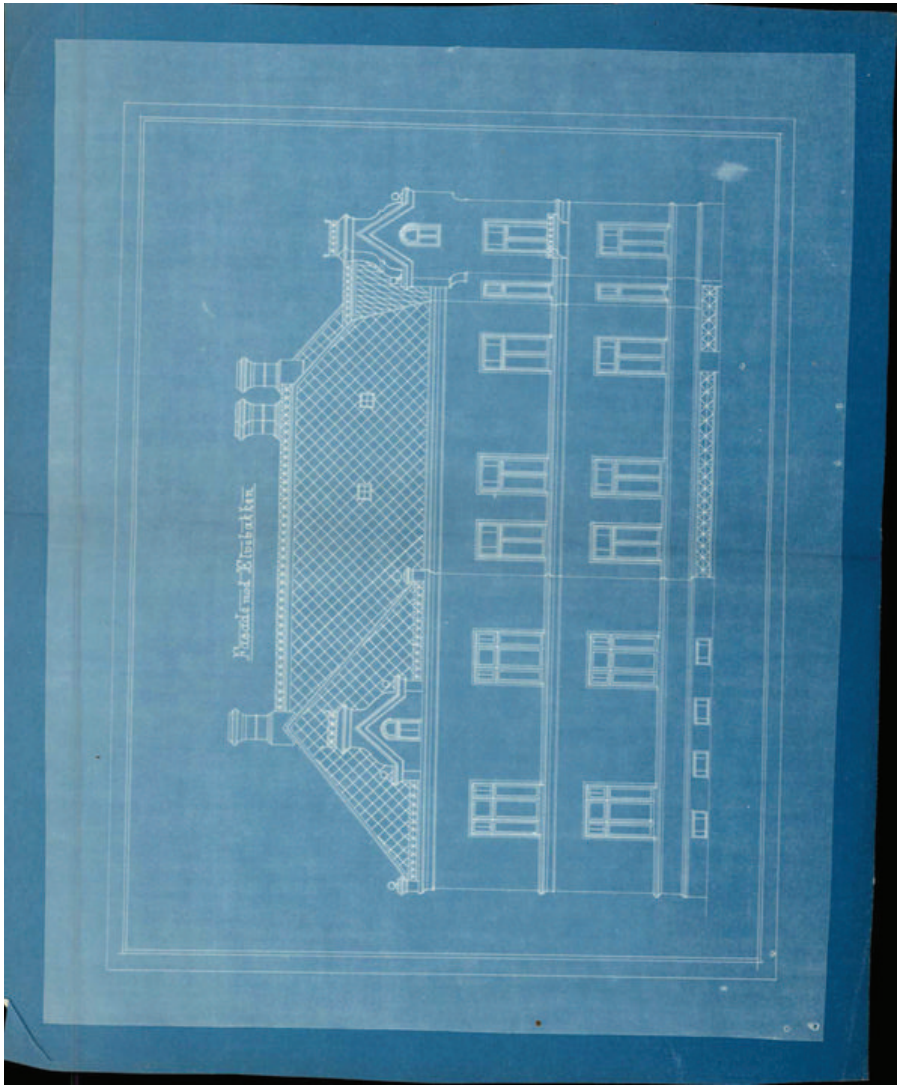
Framlagt i Bygningskommissionens Møde den 29de Januar 1903

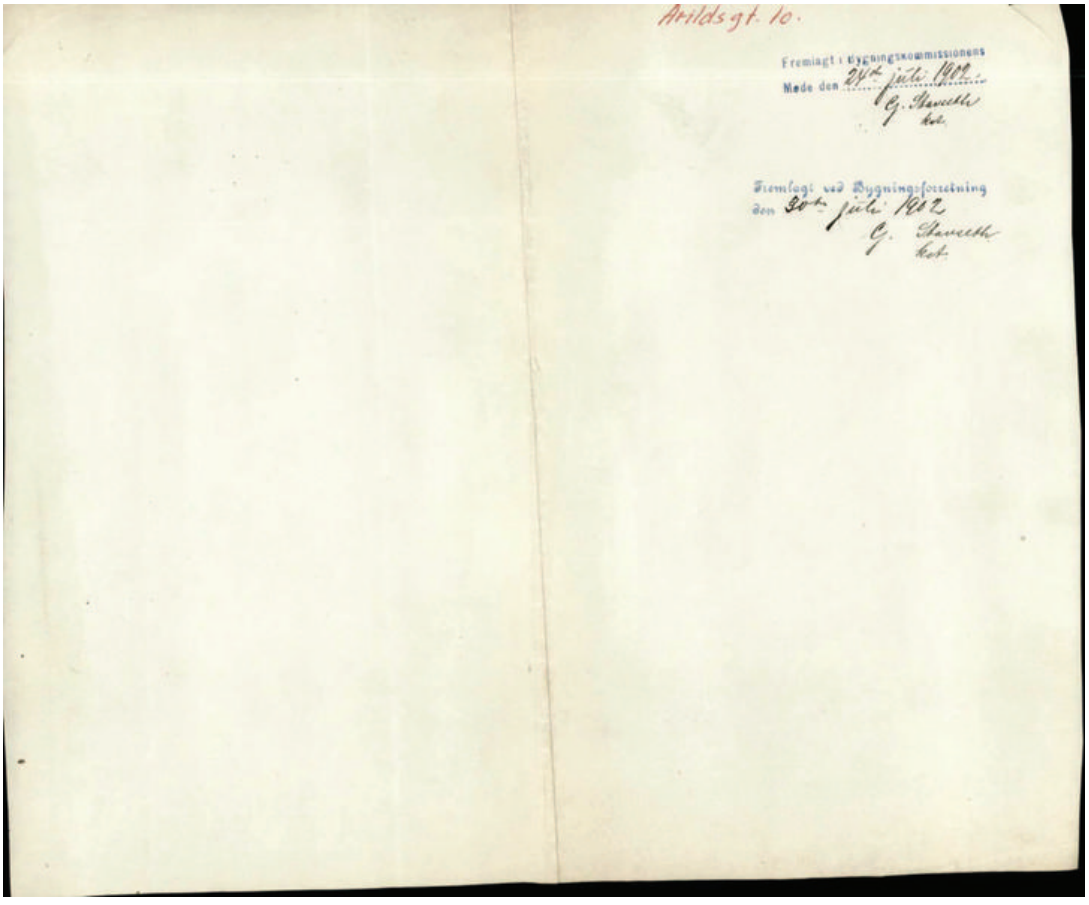
Rasmussen M.

Rystad




Arilds gl. 10
2947
2




Arildsgt. 10.
Fremlagt i Bygningskommissionens
Møde den 24de juli 1902.
G. Stenersen
Sekr.
Fremlagt ved Bygningsforretning
den 30te juli 1902
G. Stenersen
Sekr.

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.

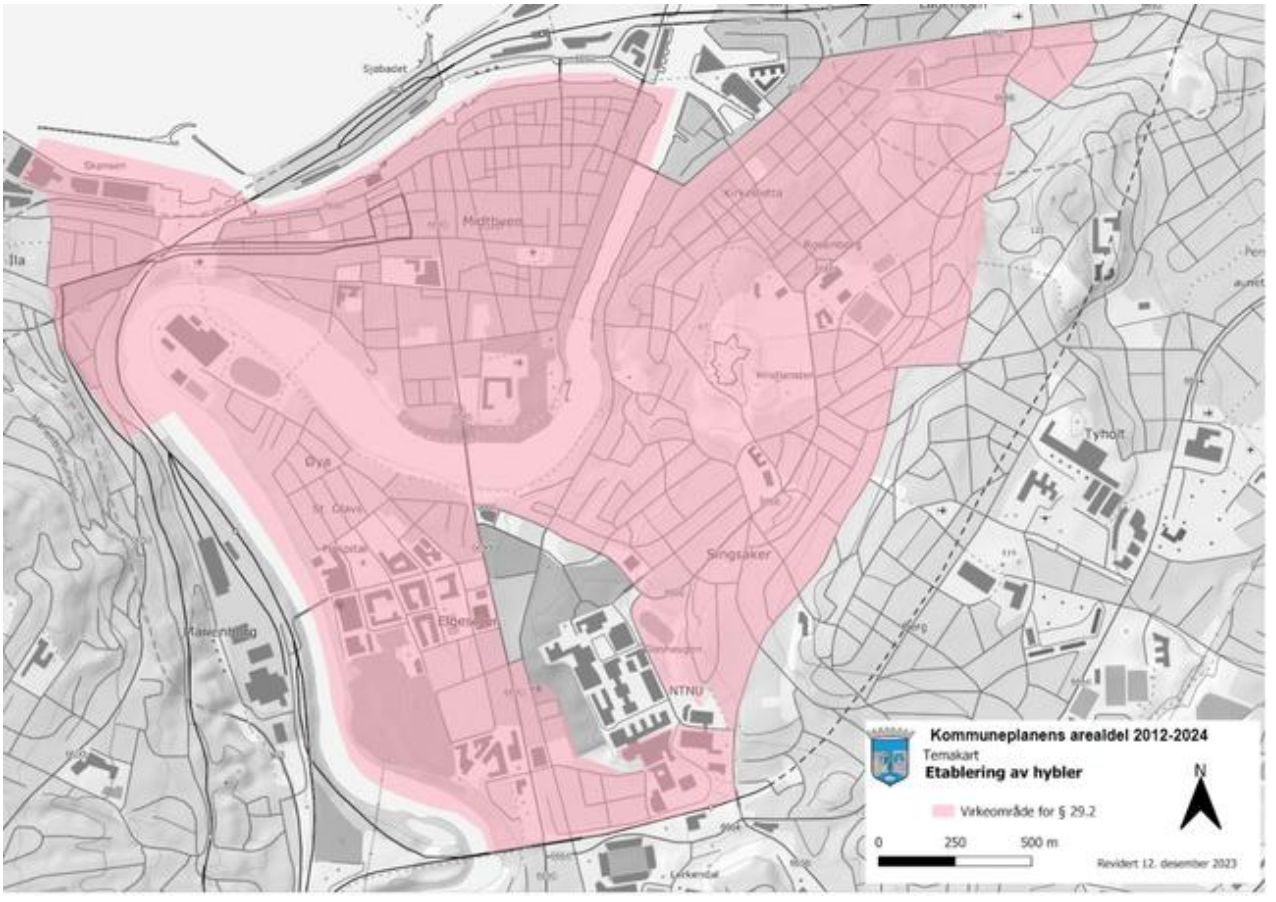
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

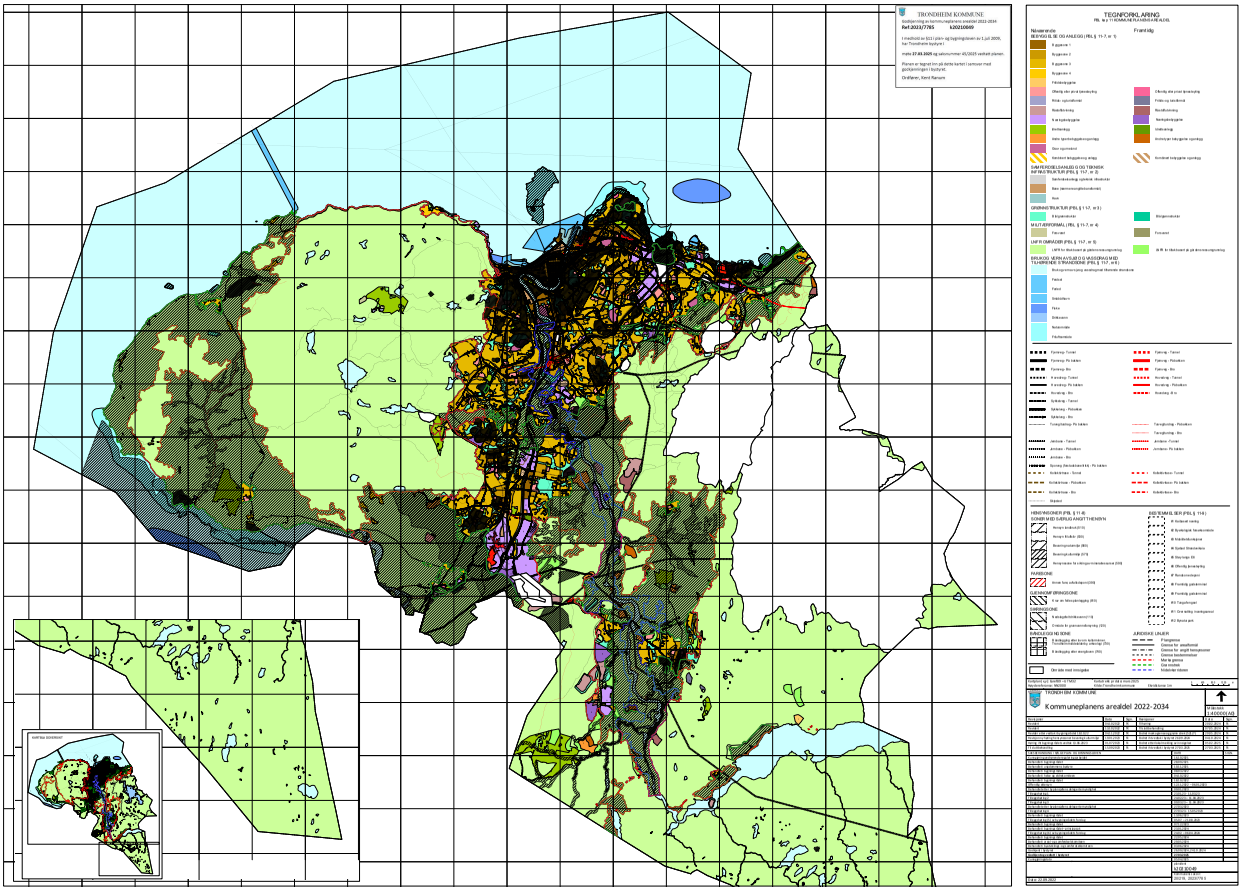
Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

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 alternativ 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.


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


TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Ref.2021/7785 k2021/0849
TEGNFORKLARING
Framtidig
Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Arilds gate 10A 7017 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

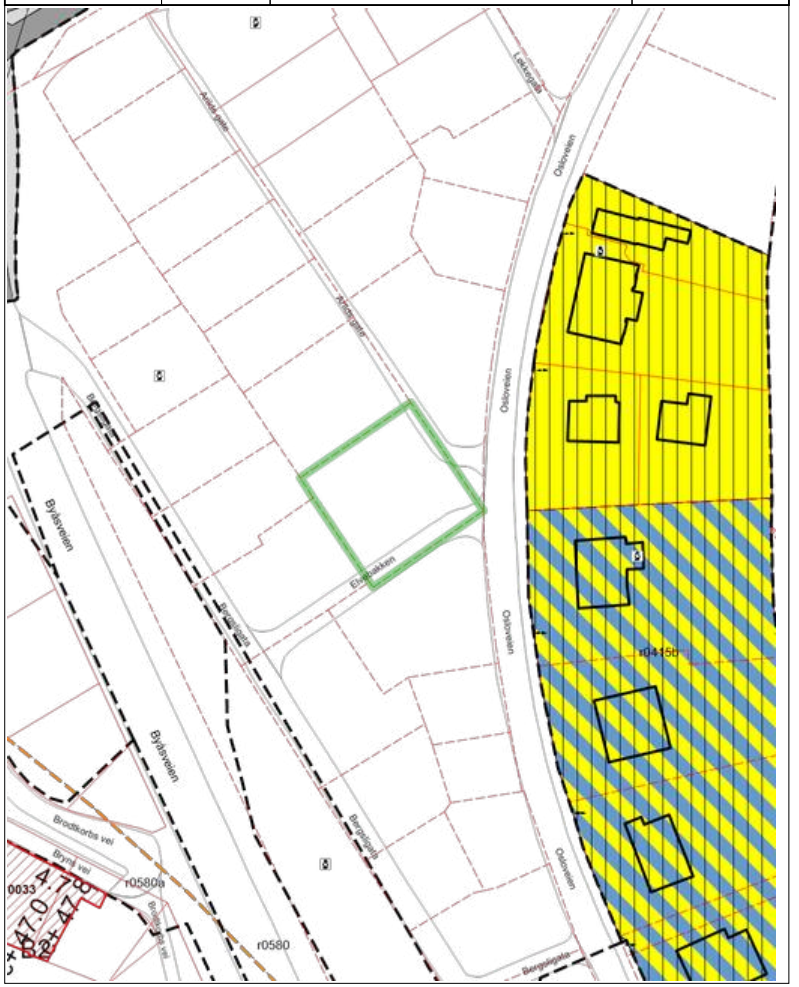
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Arilds gate 10A 7017 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Frisiktlinje
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Bolig/Kontor
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**421**	**300**	**0**	**0**	Arilds gate 10A, 7017 TRONDHEIM Arilds gate 10B, 7017 TRONDHEIM Arilds gate 10C, 7017 TRONDHEIM Arilds gate 10D, 7017 TRONDHEIM Arilds gate 10E, 7017 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)	974.29m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	974.29m^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 r20210033	Bryns veg 13

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**421**	**300**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	182160474	0	Tatt i bruk	Bolig	151	0	0	151

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7033921 Øst: 568315 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	29.01.1903	27.12.2002	
IG-Igangsettingstillatelse	28.02.1903	27.12.2002	
TB-Tatt i bruk	28.02.1904	27.12.2002	
EB-Endre bygningsdata	08.07.2022	08.07.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	68	0	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10D	421	300	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	44	0	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10E	421	300	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	51	0	51
2	Hovedetasje	0	0	1	49	0	49
1	Kjelleretasje	0	0	0	30	0	30

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	21	0	21

Referanse
J-Journalnummer: 21/1903

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	182160482	0	Tatt i bruk	Bolig	1024	0	0	1024

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7033919 Øst: 568330 System: EPSG:25832	Nei	9			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	29.01.1903	27.12.2002	
IG-Igangsettingstillatelse	28.02.1903	27.12.2002	
TB-Tatt i bruk	28.02.1904	27.12.2002	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	127	3	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10A	421	300	0	0
H0102	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10A	421	300	0	0
H0201	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10A	421	300	0	0
H0202	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10A	421	300	0	0
H0301	Bolig	50	3	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10B	421	300	0	0
H0302	Bolig	74	2	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10B	421	300	0	0
H0101	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10C	421	300	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	70	2	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10C	421	300	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	48	3	Kjøkken	1	1	Arilds gate 10C	421	300	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	3	269	0	269

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	3	269	0	269

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	3	220	0	220

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	266	0	266

Referanse
J-Journalnummer: 200500133

Referanse
J-Journalnummer: 21/1903

Sefrakminne 1601 1107 23	
Tilknyttet bygning	182160482
23. Etasjetall	2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde	0
24. Hovedmål, bredde	0
25. Skorsteiner, antall	0
12. Opprinnelig funksjon	200 - Hus for fast bosetning uten tilknytning til næringsdrift
12. Opprinnelig funksjon	216 - Flerfamiliebolig (leiegård/blokk)
12. Opprinnelig funksjon, merknad	Murgård. Hjørnebygg i kvartal
13. Nåværende funksjon	200 - Hus for fast bosetning uten tilknytning til næringsdrift
13. Nåværende funksjon	216 - Flerfamiliebolig (leiegård/blokk)
17. Konstruksjon underbygning	10 - Grunnmur (ringmur med sammenhengende bæring)
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	20 - Rom i ganghøyde (innbygd og lukket rom med utnyttbar høyde)
19. Utnyttelse yttervegg	20 - Murkonstruksjon (massiv)
20. Fasadekledning	51 - Alle typer sement-/kalkpuss

20. Fasadekledning, merknad	Pusset og malt.
21. Takform	10 - Saltak
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	50 - Tekning av sementvarematerialer
22. Taktekkingsmaterialer	60 - Tekning av plater (av metall m.v.)
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1902
49. Registrering/ajourføring av	STFK Dato: 17.09.2012
Felt registrert dato	29.08.2012
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 267 Bildenr fra: 1 Bildenr til: 10
Fotohenvisninger, merknad	Jugendstilregistrering J-00267 (1)-(10)
42. Byggmester/arkitekt, merknad	J. N. ? (Jacob Nilsen) (kilde: Roy Åge Håpnes)
43. Andre opplysninger, merknad	Jugendstilregistrering J-00267

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	182160482	1	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7033922.26 Øst: 568329.04 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	17.08.2005	17.08.2005	
TB-Tatt i bruk	10.04.2006	10.04.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		421	300	0	0

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 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.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 42-0095/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arilds gate 10A 7017 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 421, bnr 300 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no