

# Rosenborg gate 30B



## Innhold

5

Velkommen til Rosenberg gate 30B

---

8

Nøkkelinformasjon

---

26

Eiendommen

---

33

Tekniske dokumenter

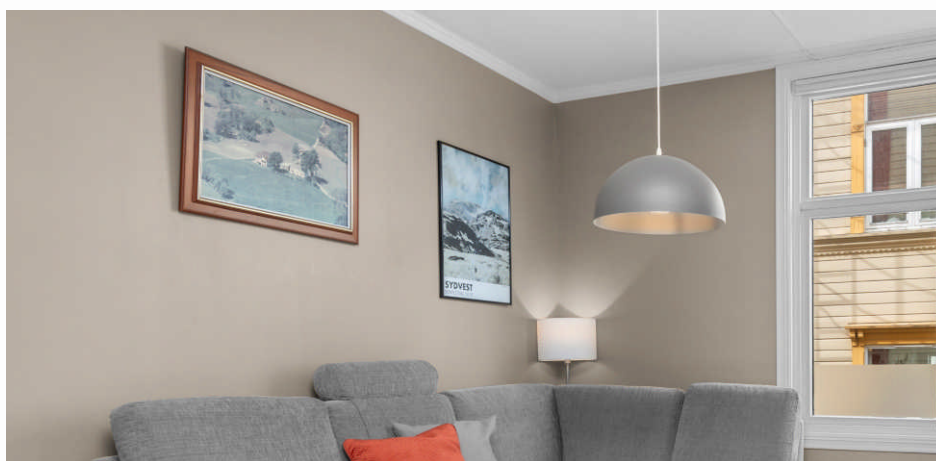
---

Stue



Velkommen til

# Rosenborg gate 30B



Stue,

# Pent oppusset og trivelig 2-roms selveierleilighet i skjermet bakgård. Lave felleskostnader.

Pen og trivelig 2-roms selveierleilighet i sjarmerende tregård fra 1899 på Møllenberg.

Leiligheten har en godt utnyttet planløsning og bærer preg av å være påkostet og godt vedlikeholdt.

Inneholder en romslig stue, flislagt badrom, oppgradert kjøkken og soverom med mye lagringsplass.

Det er også god lagringsplass i egen bod i kjeller.

Leiligheten er egnet for deg som vil bo sentralt, med alle servicetilbud rett utenfor inngangsdøren og passer godt for både førstegangskjøperen og til investoren.

Her har du alt av hverdagens nødvendige funksjoner i umiddelbar nærhet. Fra leiligheten er det kun en liten spasertur til Solsiden og sentrum.

Lukket og skjermet bakgård. Pent opparbeidet med sittegrupper og beplantning.

Veldrevet sameie med lave felleskostnader.

1. etasje: Soverom, bad, stue, kjøkken

## **Øvre Møllenberg**

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.  
Det vil bli skiltet med Nylanderskilt ved fellesvisning.



Stue

## Rosenborg gate 30B

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Prisantydning  | 2 790 000          |
| Fellesgjeld    | 2 739              |
| Omkostninger   | 92 537             |
| Totalpris      | 2 871 576          |
|                |                    |
| Fellesutgifter | 1 905 pr. mnd.     |
| Bruksareal     | 43 m <sup>2</sup>  |
| BRA-i:         | 39 m <sup>2</sup>  |
| BRA-e:         | 4 m <sup>2</sup>   |
| BRA-b:         | 0                  |
| Soverom        | 1                  |
| Etasje         | 1                  |
| Boligtype      | Leilighet          |
| Eieform        | Eierseksjon        |
| Tomteareal     | 695 m <sup>2</sup> |
| Byggeår        | 1899               |





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Jahn Dalheim**

Eiendomsmegler

92806258

[jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

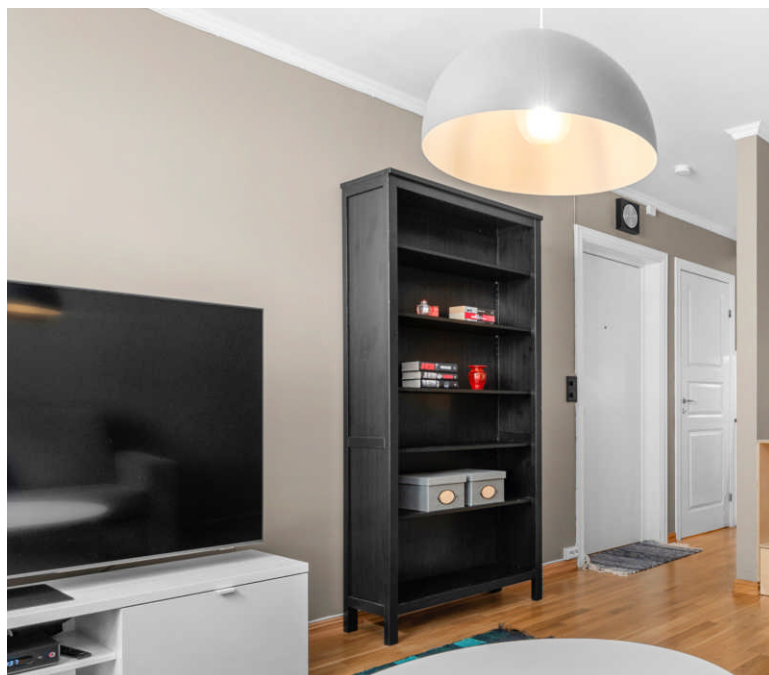
Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Velkommen til Rosenberg Gate 30 B! En trivelig og pent oppusset 2-roms selveier med sentral og skjermet beliggenhet på Møllenberg.



Delvis åpen  
kjøkkenløsning





Stue,

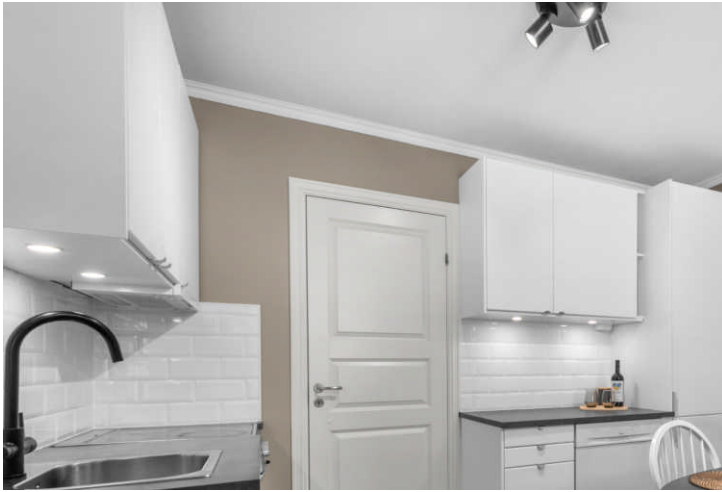


Delvis åpen  
kjøkkenløsning



Stuen deles av en plassbygd sittebenk med halvvegg mot kjøkkenet som beholder god romfølelse.





God plass til spisestue på kjøkkenet.



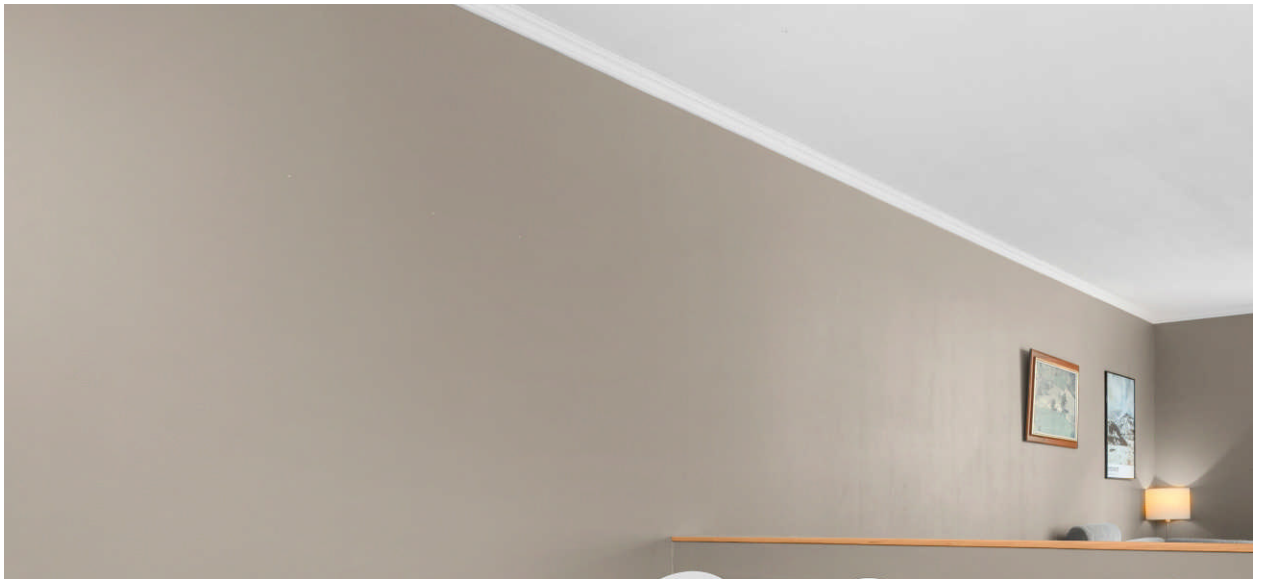
Pent og praktisk kjøkken med mye skaplass.

Spisestue.









Spisestue



Garderobeskap og plass i gangen.



Delikat flislagt bad  
med romslig  
baderomsinnredning





Det er dusjkabinett på badet som sikrer trygg avrenning. Opplegg for vaskemaskin.



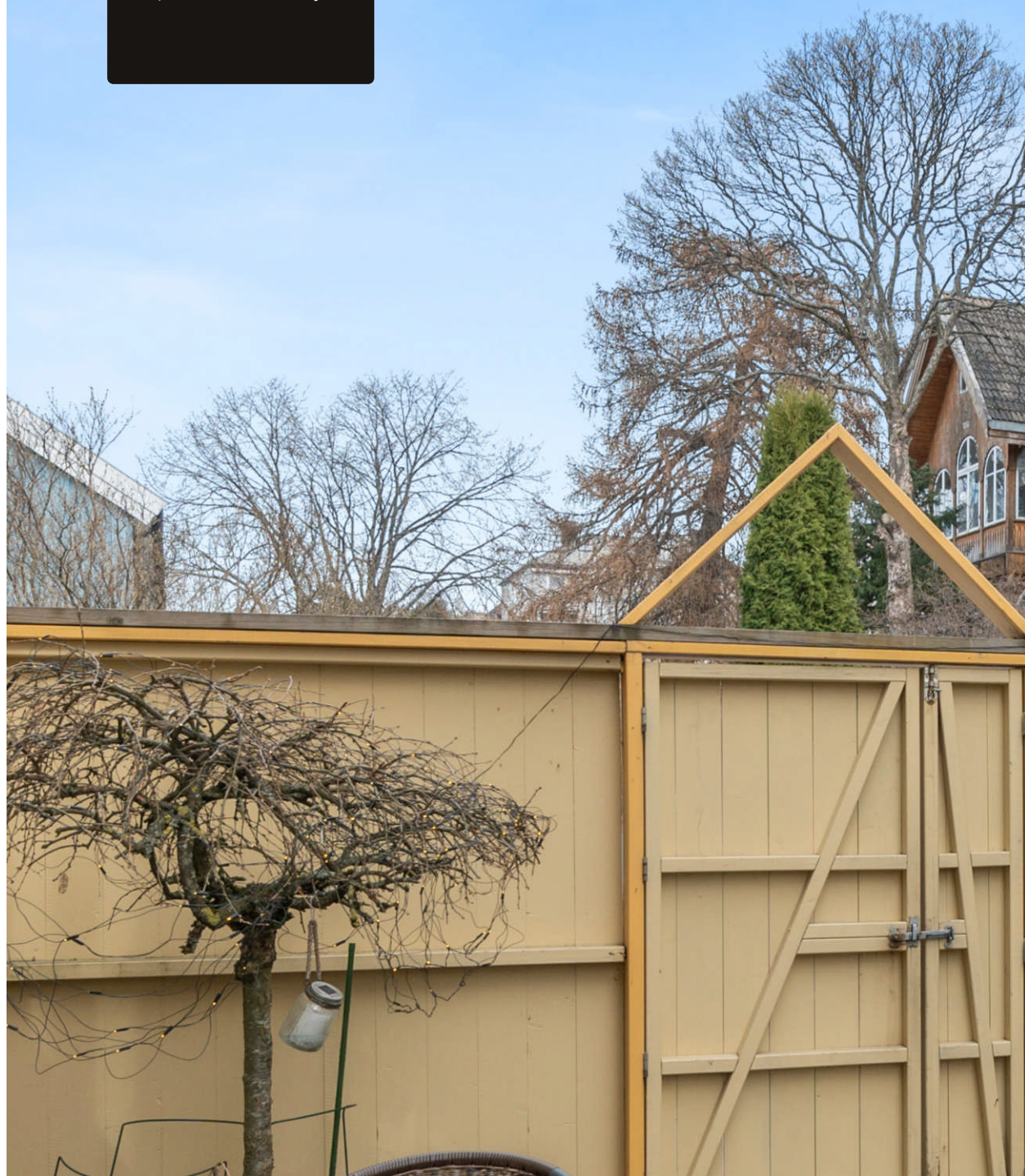
Delikat flislagt bad med romslig baderomsinnredning

Romslig soverom.





Bakgården er skjernet for innsyn.







Leiligheten ligger i en høy første etasje i en lukket og rolig bakgård.



Lukket og skjermet bakgård ,med trivelige og pent opparbeidede fellesområder med sittegrupper og beplantning.

# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 43,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 39,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beskrivelse

Leilighet - seksjon

## Innhold

1. etasje: Soverom, bad, stue, kjøkken

## Standard

Soverom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

## Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

## Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0  
TG 1: 5  
TG 2: 9  
TG 3: 0  
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører:

Leilighetens vinduer er av eldre dato og bærer preg av aldringsmessig slitasje. Det ble påvist noe fuktinntrekk i karmen og pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

Avløpsrør:

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger:

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Elektrisk:

Leilighetens elektriske anlegg er av ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. På grunn av dette anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er derfor ikke faglig vurdert

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereider vurderes å fungere som tiltenkt, men den vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

#### Ventilasjon:

Utover åpningvinduer på stue og soverom er det ikke etablert noen form for ventilering av oppholdsrom. Dette vurderes å ikke være tilfredsstillende. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og avtrekk over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten

#### Våtrom:

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det stedvis påvist noe bom i fliser.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist svakt fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk  
Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse.

Oppsummering av fukt

Ved hulltaking på tilstøtende vegg til våtsone ble det ikke påvist unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader, men det ble påvist feil oppbygning.

#### TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

#### Byggemåte

Bygget er oppført på gråsteinsmur.

Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med trekledning. Vinduer fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

#### Tomt

Denne tomten er eiet.  
695,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert 25.09.1979.  
Midlertidig brukstillatelse for Rosenborg gate 30.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: G - Rød

## Økonomi

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 790 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 69 800,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 769,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 10 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 885 276,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Felleskostnader

Kr. 1 905,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnad driftsdel: kr 1 417,-

Tilleggsytelser:

Elektroniske fellesavtaler: kr 488,-

Det er kollektiv avtale med Telenor.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

#### Kommunale avgifter

Kr. 9 660,- for år 2023.

Årsgebyret er beregnet ut fra terminbeløpet for 4. kvartal i 2023 som er opplyst å være kr 2 415,-.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen skal gå over til månedlig fakturering i løpet av året, og at terminbeløpene kan variere fra en termin til en annen. Gebyrene varierer også etter forbruk og eventuelle endringer i de kommunale avgiftene.

#### Andel fellesgjeld

Kr. 2 739,- pr. 13.03.2024.

### Andel fellesformue

Kr. 13 955,- pr. 31.12.2023.

### Lånevilkår fellesgjeld

90517255989, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2024: 8.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 13.03.2024: 40 116

Andel av saldo: 2 740

Første termin/første avdrag: 30.06.2017 ( siste termin 30.06.2025 )

Flytende rente

### Eiendomsskatt

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune. Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Det varierer fra kommune til kommune om eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter eller ikke.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 670 292,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 547 111,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Offentlige forhold

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 80717283.

### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2022) viser:

Driftsinntekter kr. 296 529,-

Driftskostnader kr. 178 756,-

Årsresultat kr. 119 616,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 158 521,- per 31.12.22.

Budsjett for 2023 viser et overskudd på kr. 107 604,-

.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### Regulering

Området er regulert til boligformål ihht r0229, r0298 og r0306. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

ANTI-KVARISK VERDI

Denne eiendom er klassifisert under gruppe C.

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim. Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

- A: Svært høy antikvarisk verdi

- B: Høy antikvarisk verdi

- C: Antikvarisk verdi

Bestemmelser for klasse A, B og C

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aksomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."

Retningslinje: "Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriorverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aksomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 26310, tgl. 03.10.1986 - Seksjonering

SNR: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 51 / 571

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFS normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder

uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på [www.partners.no](http://www.partners.no). Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post [jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no) eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem

som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og

synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag

og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

### **Eier**

Eier er Tjerand Aga Silde.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Rosenborg gate 30B.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 410, bnr. 89, snr. 8 i Trondheim.  
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1230092.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Digitale tjenester: 2 090,00  
Markedspakke Standard: 14 990,00  
Markedspakke Anbud: 10 990,00  
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00  
Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00  
Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00  
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00  
Kjøpsrådgivning: 10 000,00  
Deltakelse på overtagelse: 2 900,00  
Ekstratjenester pr. stk.: 1 300,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00  
Salgsoppgaver 12 stk.: 2 590,00  
NylanderUnivers Boost 1.gang: 3 000,00  
Løft finn.no: 3 400,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/  
[jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no).

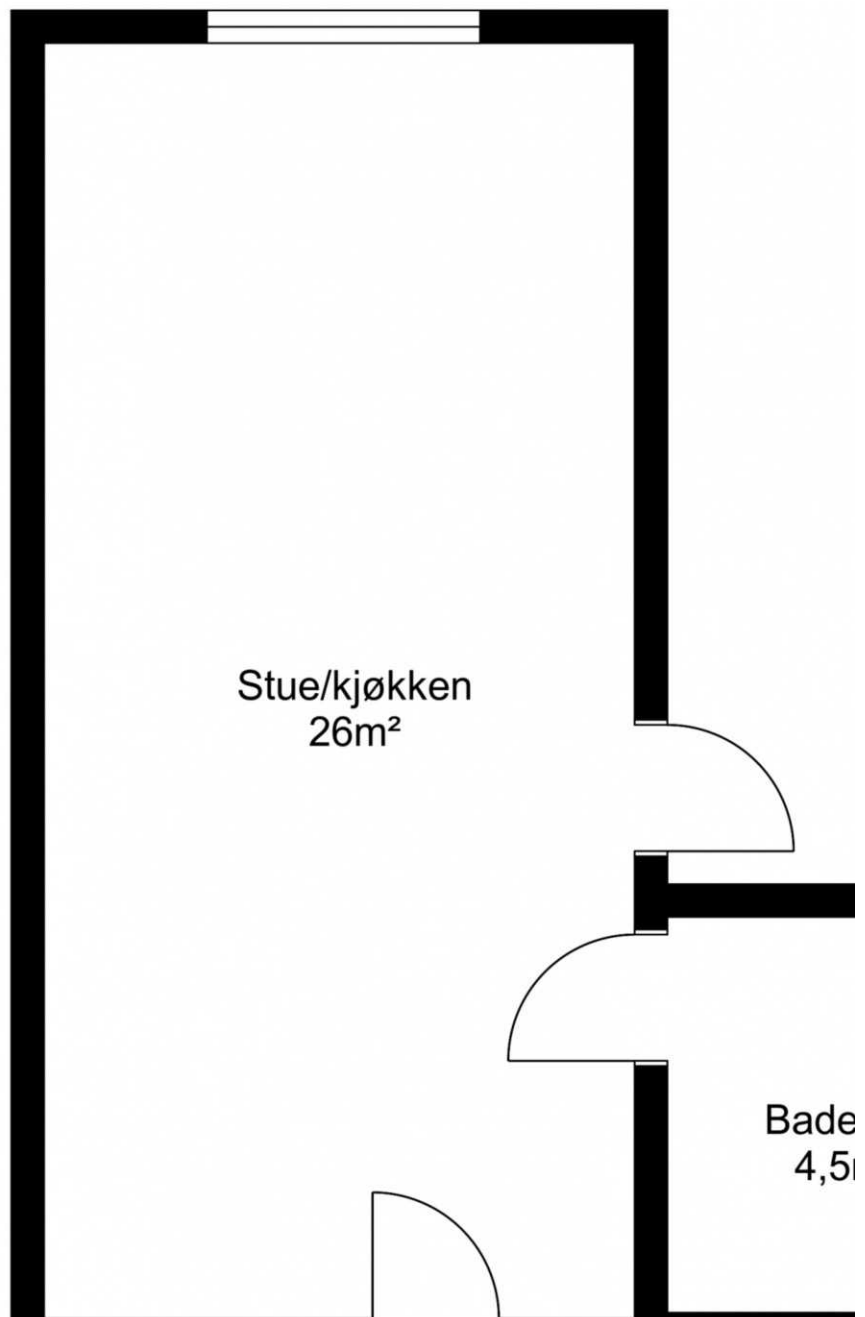
Prod. dato: 29.08.2024



# Tekniske dokumenter

# Rosenborg gate 30B

## 1. Etasje



# Rosenborg gate 30 7043 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

BRA: 43 m<sup>2</sup>

BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er

---

TG-1

## **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straks. Graden kan også brukes når delen er ny, men der det mangler.

---

TG-2

## **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når del varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller spesielt på grunn av fare for større skader eller følger

---

TG-3

## **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved sammenbrudd

---

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes på snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryk moderniseringsdepartementet 21.06.2021). I tillegg beskriver rapporten minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (gjennomgang), toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å gi informasjon om tilstanden i boligen med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utvalgt tryk og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers plikt. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverket som har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakehold i rapporten, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar for boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar som er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i henhold til NS3600.

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved utvalgte bygningsdeler. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som avviker fra det som er forventet. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for tilstanden i bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også beskrive hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 2 eller 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler som gis tilstandsgrad 2 eller 3, hvis det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og godkjenning av bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp før år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved behov skal det kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenebærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstandsrapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra takstrappen nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13751>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller annet arbeid siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal det dokumenteres bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon skal det legges ved bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsen skal gjennomføres

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes, skal det undersøkes alle rom og bygningsdeler som er tilgjengelige for undersøkelse.

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Leilighetens vinduer er av eldre dato og bærer preg av aldring. Fuktinntrekk i karmen og pakninger er som følge av alder blitt redusert i tettefunksjon.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som

---

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler vurderes brukstid.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med oppgraderinger i

---

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler vurderes brukstid.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med oppgraderinger i

---

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Leilighetens elektriske anlegg er av ukjent alder og det foreligger grunn av dette anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå ko

Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget er d

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Utover åpningvinduer på stue og soverom er det ikke etablert. Dette vurderes å ikke være tilfredsstillende.

For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og avtrekk over s-punkter i rapporten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere ventiler fra alle oppholdsrom.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det stedvis påvist no

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivåle dørterskel til topp flis ved sluk.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjø utførelse.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i ukjent alder og utførelse anbefales videre bru belastningen med fritt vann på overflater.

### Oppsummering av fukt

Ved hulltaking på tilstøtende vegg til våtsone ble det ikke påvi skader, men det ble påvist feil oppbygning.

### Anbefalte tiltak fukt

På grunn av feil oppbygning anbefales jevnlig kontroll av konst

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

13.2.2024

Rapportdato

13.2.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Tjerand Aga Silde

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander.storsve@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

#### Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leilighet. Den bygningsakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bo fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og lo

### Informasjon om boligen

Adresse: Rosenborg gate 30B, 7043 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 410

Bruksnr: 89

Seksjonsnr: 8

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1899

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er oppført på gråsteinsmur. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

## 5. Arealinformasjon



Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |   |
|---------------------|-------|---|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan be  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer el<br>BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset bal<br>innglasset balkong.  |

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S- som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. R dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset ba |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 1. etasje                   | 39        | 39                         | 0                           | 0                    |
| Kjeller                     | 4         | 0                          | 4                           | 0                    |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>43</b> | <b>39</b>                  | <b>4</b>                    | <b>0</b>             |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                 |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-----------------------------------|
| 1. etasje                   | 39        | 39        | 0        | Soverom, badrom, stue og kjøkken. |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>39</b> | <b>39</b> | <b>0</b> |                                   |

## Kommentar til arealberegning

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Leilighetens vinduer fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Leilighetens vinduer har datostemplinger fra 1980-tallet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemeke

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannb

#### Oppsummering av vinduer og dører

Leilighetens vinduer er av eldre dato og bærer preg av aldr  
fuktinntrekk i karmen og pakninger er som følge av alder bl  
tettefunksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden s

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

#### Type

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gul

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være  
ble kun påvist mindre skjevheter/helningsavvik ved en enk

### Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist ved leilighetens kjøkkeninnredning.

### Avtrekk

Type avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?

### Oppsummering av avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjenning?

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt i henhold til teknisk forskrift?

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen?

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er det manglende utstyr?

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Omfang og utførelse er ukjent.

### Oppsummering av avløpsrør

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler vurde forventet brukstid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med oppgradering

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Omfang og utførelse er ukjent.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder så

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

### Oppsummering av vannledninger

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler vurde forventet brukstid.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med oppgradering

## 6.7 Elektrisk

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført et

Er det manglende kursfortegnelse?

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og ant

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, bryte  
elektrisk utstyr?

Er kabler utilstrekkelig festet?

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikring

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varm

### Oppsummering av elektrisk

Leilighetens elektriske anlegg er av ukjent alder og det fore  
anlegget. På grunn av dette anbefales en utvider el-kontro  
anlegget.

Undertegnede har ingen elektrokompetanse og anlegget e

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

1999.

Størrelse

100 liter

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men c brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning gjøre tiltak med tanke på lekkasjesikring.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

#### Oppsummering av ventilasjon

Utover åpningvinduer på stue og soverom er det ikke etab oppholdsrom. Dette vurderes å ikke være tilfredsstillende.

For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og avtrekk ove punkter i rapporten.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ventilering fra alle oppholdsrom.

## 6.10 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Baderommet er oppgradert etter opprinnelig byggeår, mer som viser alder.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall

Er det registrert knirk i gulvet?

#### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det stedvis påvis

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivå flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulig

Type sluk

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/kl

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i te

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det utførelse.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i ukjent alder og utførelse anbefales videre belastningen med fritt vann på overflater.

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Er det innebygd sisterner til klosett?

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

#### Oppsummering av fukt

Ved hulltaking på tilstøtende vegg til våtsone ble det ikke påvist tegn til skader, men det ble påvist feil oppbygning.

#### Anbefalte tiltak fukt

På grunn av feil oppbygning anbefales jevnlig kontroll av ko

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

## 6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet

## 6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

## 6.15 Toalettrom



## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |   |  |           |
|--|---|--|-----------|
| <b>Oppdragsnummer</b>  | 1230092   |  |           |
| <b>Adresse</b>   | Rosenborg gate 30B  |  |           |
| <b>Postnummer</b>  | 7043  | <b>Poststed</b>                          | TRONDHEIM |
| <b>Er det dødsbo?</b>  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |  |           |
| <b>Salg ved fullmakt?</b>  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |  |           |
| <b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>                                | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |  |           |
| <b>Når kjøpte du boligen?</b>  | 2022  | <b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b> | 2år0mnd   |
| <b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>                             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |  |           |
| <b>I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b> |   | <b>Polise/avta</b>                       |           |
| <b>Selger1fornavn</b>  | Tjerand Aga   | <b>Selger1etternavn</b>                  | Silde     |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats,

Firmanavn

Rørlegger / egeninnsats av forrige eier

Redegjør for hva som er gjort og når

Installasjon av dusjkabinett, 09.2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats,

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

Nei  Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Kommentar

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyring, etc.)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn

Elektriker / egeninnsats av forrige eier

Redegjør for hva som er gjort og når

Flytting av stikkontakter langs vegg i stue/kjøkken. Utskiftning til LED-armatur 2020-2022.

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

Nei  Ja

Kommentar

Samsvarserklæring foreligger på elektrisk anlegg generelt iht. tilstandsrapport

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyring, etc.)?**

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?**

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan påvirke eiendommen eller av eiendommen omgitt?**

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

Nei  Ja

Kommentar

**24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfar avtaler)?**

Nei  Ja

Kommentar

### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

Ingenting konkret i dag. Mulig oppgradering av noen vinduer på kort sikt. M sikt.

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller maur eller lignende)?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**Tilleggs kommentar**

### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjør av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbud som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppgjør. Dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsseksigneres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signert.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingsloven. Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selger ikke samtykker, kan erstatningen bortfalle.

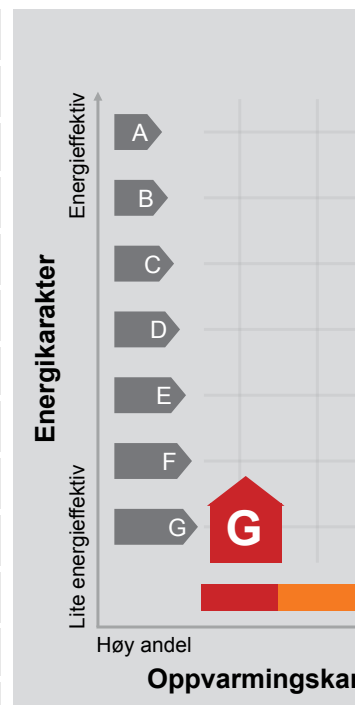
Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før salget.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-11** (Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingsloven (bolighandel)).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen. Idfy Norge AS kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine nettsider herunder BankID.

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Rosenborg gate 30B                   |
| Postnummer        | 7043                                 |
| Sted              | TRONDHEIM                            |
| Kommunenavn       | Trondheim                            |
| Gårdsnummer       | 410                                  |
| Bruksnummer       | 89                                   |
| Seksjonsnummer    | 8                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 182173398                            |
| Bruksenhetsnummer | H0102                                |
| Merkenummer       | b6022d93-93f8-40e7-bcb9-11bd459797bd |
| Dato              | 13.02.2024                           |



**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. E byggeforskriftene vedtatt i 201

**Oppvarmingskarakteren** forl oppvarmingsbehovet (romopp som dekkes av elektrisitet, olje Grønn farge betyr lav andel el, mens rød farge betyr høy andel Oppvarmingskarakteren skal s av varmepumper, solenergi, bi

Om bakgrunnen for beregning [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk
- færre personer enn det som bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg gi andre fordeler. Tiltakene bør spesielt vurderes i forhold til bygningen eller utskifting av utrustning.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til godt inneklima og forebygging av andre byggskader.

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til godt inneklima og forebygging av andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, er det standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregning](http://www.energimerking.no/beregning)

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1900         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 39           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisiel skjerm bildet "Valgt eiendom" for at det blir brukt riktige opplysninger må derfor tas opp. Dette kan ha betydning for pr Det kan når som helst lage e

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, eller gjennomføring av energitilskuddsordninger kan rettes tlf. 800 49 003 eller [svarer@](mailto:svarer@)*

*Plikten til energimerking er basert på energimerkeforskriften (bygning)*

*Nærmere opplysninger om energimerking kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.energimerking.no](#) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**



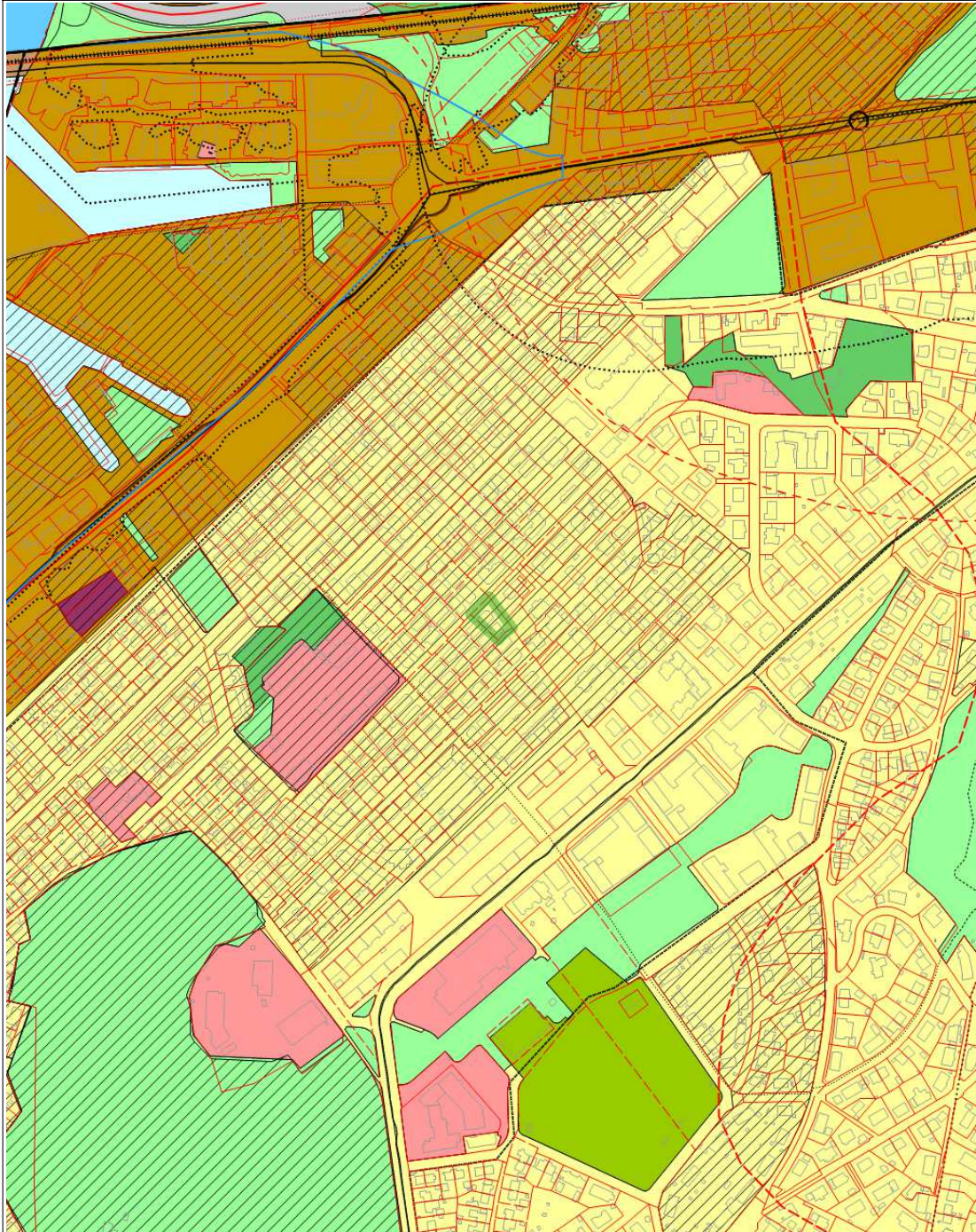
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel 2012-2024

|             |                                      |         |        |        |
|-------------|--------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 410                             | Bnr: 89 | Fnr: 0 | Snr: 8 |
| Adresse:    | Rosenborg gate 30B<br>7043 TRONDHEIM |         |        |        |
| Annen info: |                                      |         |        |        |



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

|  |   |   |
|--|---|---|
|  KpOmråde kommuneplan gjeldende                     |  Eiendomsgrense god nøyaktighet                                  |  Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet                                       |
|  Eiendomsgrense generert                            |  Eiendomsgrense fiktiv   |  Udefinert bygning   |
|  Bygning  |  Kommuneplan- og kommunedelplangrense                            |  Bestemmelsesområde parkering og uterom                                  |
|  Bestemmelsesområde kollektivåre                    |  Bestemmelsesområde nidelvkorridoren                             |  Bestemmelsesområde havstigning  |
|  Bestemmelsesområde regionalt handelssenter         |  Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering          |  Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende                               |
|  Fjernveg - På bakken - Nåværende                   |  Fjernveg - Tunnel - Framtidig                                   |  Fjernveg - På bakken - Framtidig  |
|  Hovedveg - På bakken - Nåværende                   |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende                         |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig                                 |
|  Gang-/sykkelveg - Bro - Framtidig                  |  Sykkelveg - På bakken - Nåværende                               |  Sykkelveg - På bakken - Framtidig                                       |
|  Gangveg - På bakken - Nåværende                    |  Turvegtrase - På bakken - Nåværende                             |  Turvegtrase - På bakken - Framtidig                                     |
|  Jernbane - Tunnel - Nåværende                      |  Jernbane - På bakken - Nåværende                                |  Jernbane - Bro - Nåværende  |
|  Kollektivtrase - På bakken - Nåværende           |  Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig                           |  Kollektivtrase - På bakken - Framtidig                                |
|  Bevaring kulturmiljø                             |  Boligbebyggelse - Nåværende                                   |  Sentrumsformål - Nåværende  |
|  Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende |  Idrettsanlegg - Nåværende                                     |  Sentrumsformål - Framtidig  |
|  Grav- og urnelund - Framtidig                    |  Veg - Nåværende   |  Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende                         |
|  Havn - Nåværende                                 |  Grønnstruktur - Nåværende                                     |  Friområde- Nåværende  |
|  Grønnstruktur - Framtidig                        |  LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende |
|  Ferdsel - Nåværende                              |  Gang- og sykkelveg  |  Veg   |



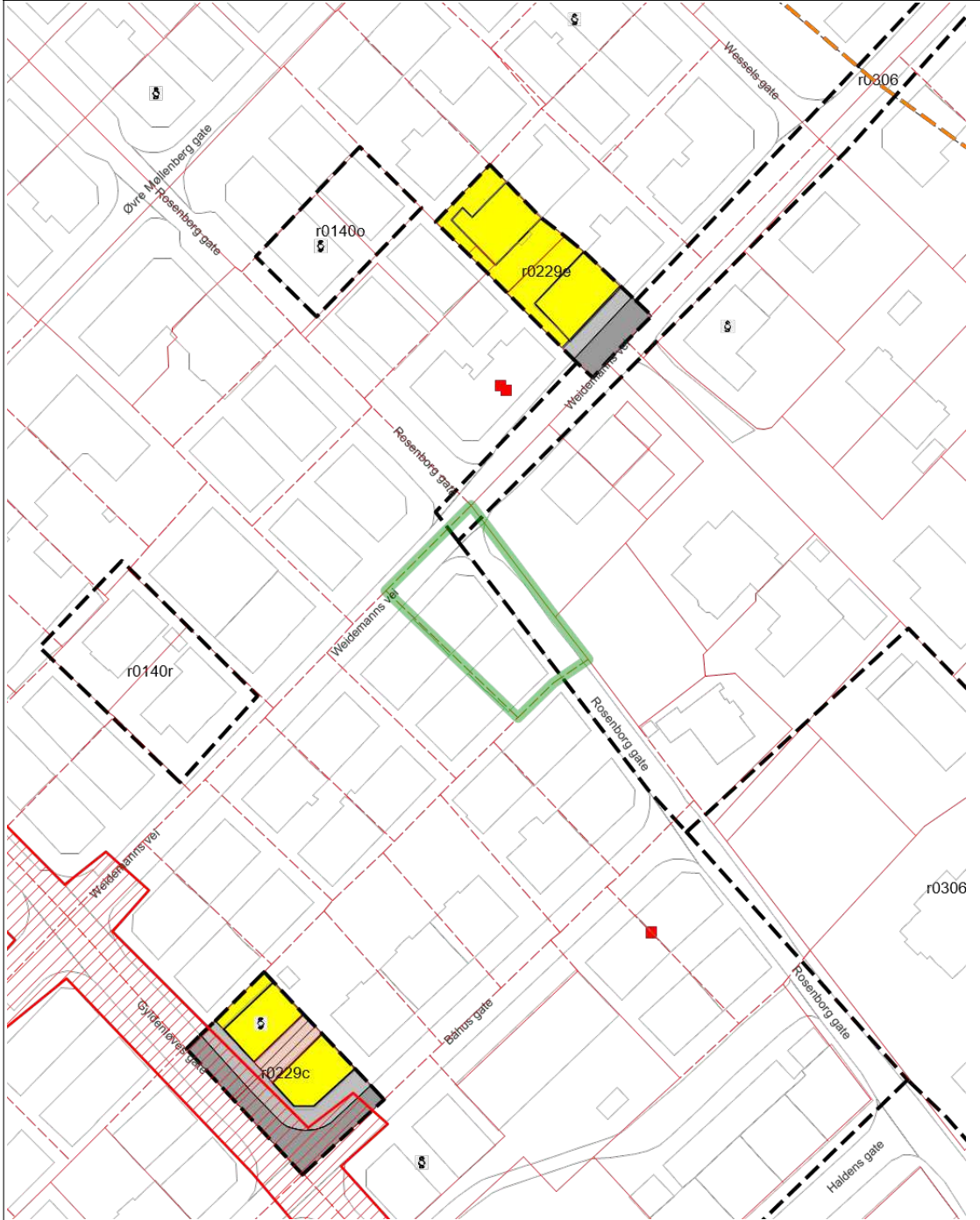
Trondheim

# Reguleringsplaner






















|             |                                      |         |        |        |
|-------------|--------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 410                             | Bnr: 89 | Fnr: 0 | Snr: 8 |
| Adresse:    | Rosenborg gate 30B<br>7043 TRONDHEIM |         |        |        |
| Annen info: |                                      |         |        |        |





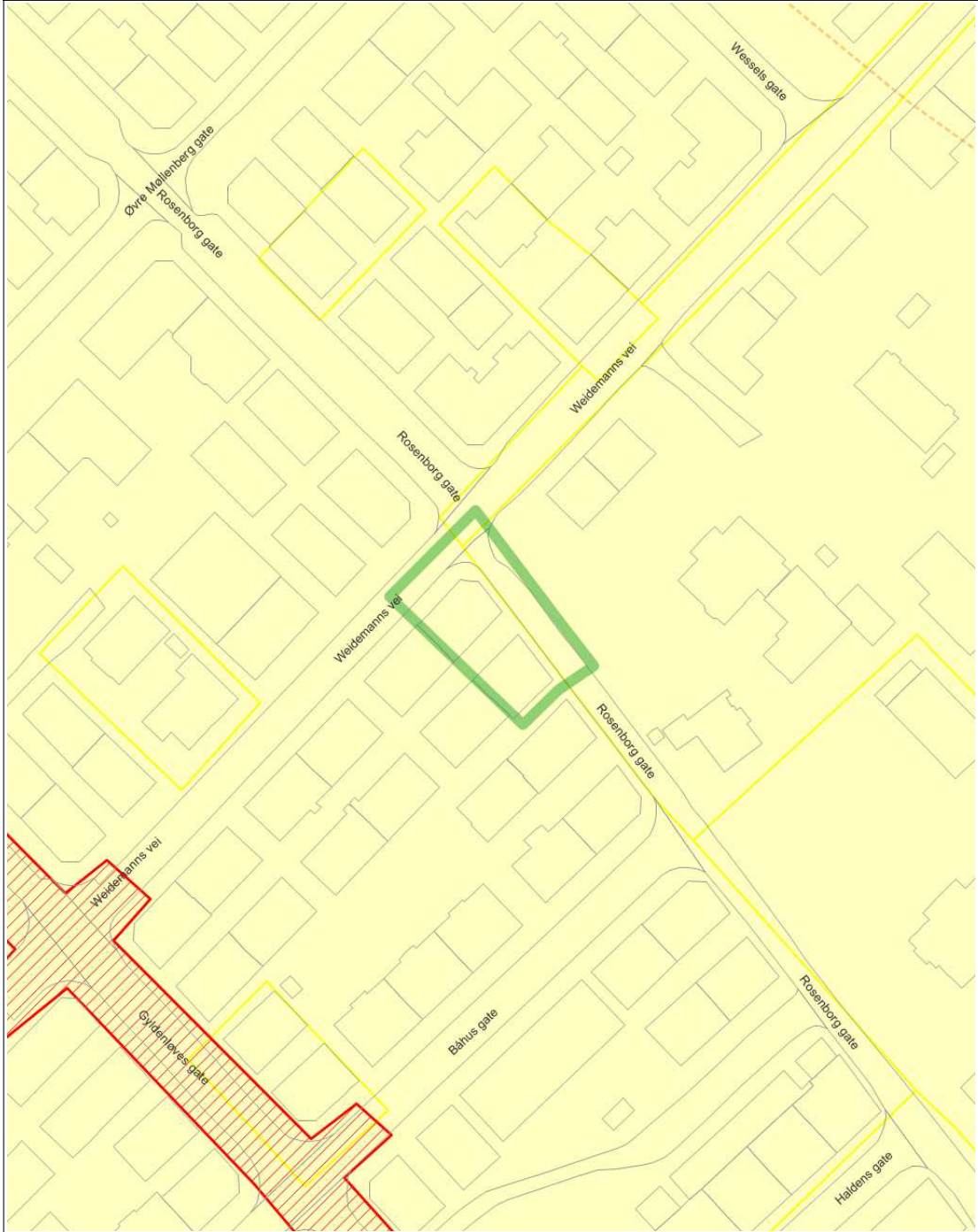
Målestokk  
1:1000




## 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 |  | Udefinert bygning                     |  | Bygning                            |
|   | Kommunalveg gatenavn .            |   | Privatveg gatenavn .                  |  | Plan dispensasjon punkt            |
|  | Avslag dispensasjon               |  | RpFormålGrense                        |  | RpGrense                           |
|  | Regulert tomtegrense              |  | Bebyggelse som inngår i planen        |  | Regulert kjørefelt                 |
|  | Bolig                             |  | Kjøreveg                              |  | Gang-/sykkelveg                    |
|  | Annet fellesareal                 |  | RpGrense                              |  | Restriksjonsområde flyplass        |
|  | Veg                               |   |                                       |   |                                    |


|  |                     |                                      |         |        |  |        |
|--|---------------------|--------------------------------------|---------|--------|--|--------|
| <br>Trondheim | <b>PlanOversikt</b> |                                      |         |        | <br>Målestokk<br>1:1000 |        |
|  | Eiendom:            | Gnr: 410                             | Bnr: 89 | Fnr: 0 |  | Snr: 8 |
|  | Adresse:            | Rosenborg gate 30B<br>7043 TRONDHEIM |         |        |  |        |
|  | Annen info:         |                                      |         |        |  |        |



## Tegnforklaring


 Udefinert bygning

Privatveg gatenavn .


 Bygning



 Veg

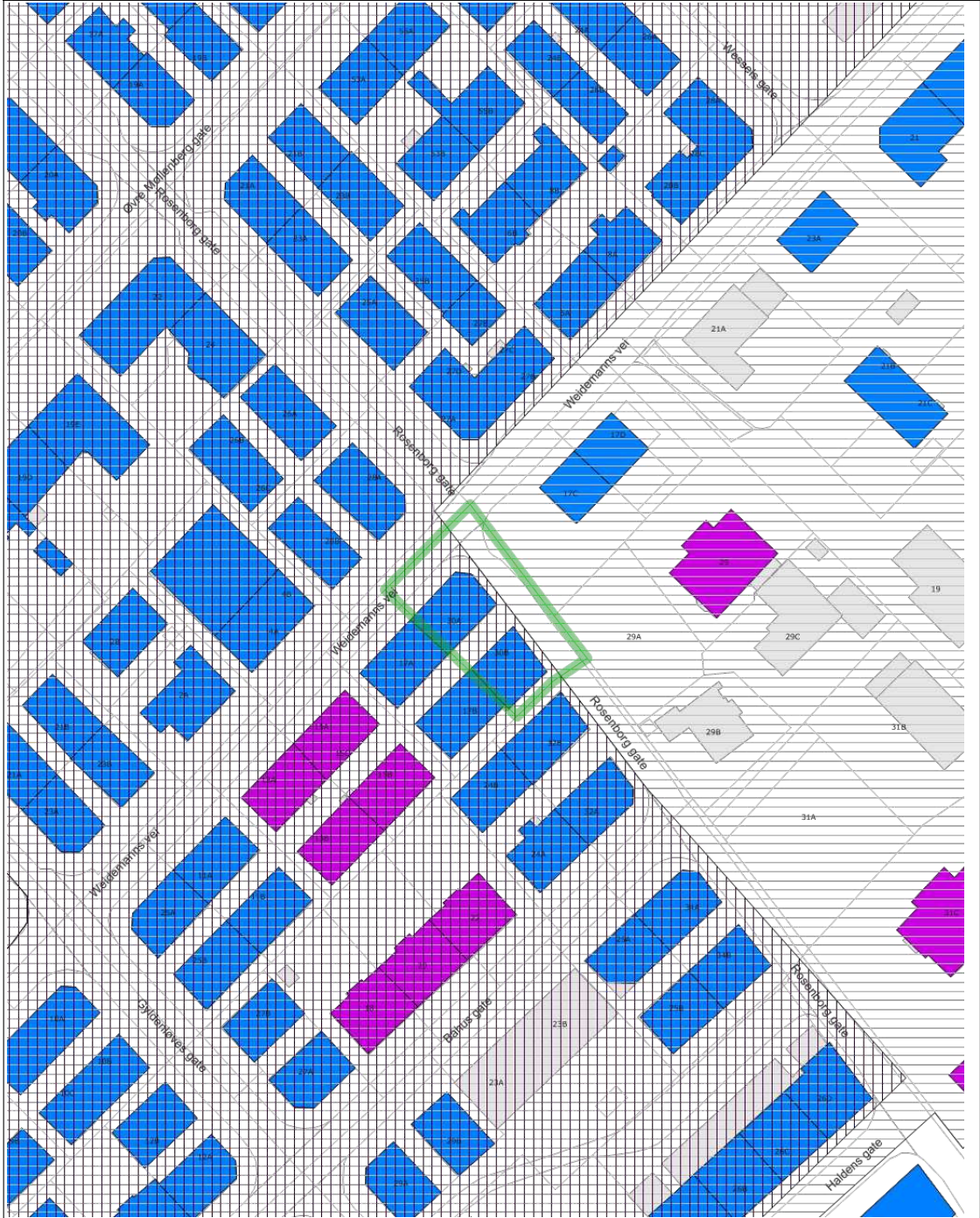
Kommunalveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

 RpOmråde igangsatt










 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

|  |                          |                                      |         |        |  |        |
|--|--------------------------|--------------------------------------|---------|--------|--|--------|
| <br>Trondheim | <b>Kulturminnekartet</b> |                                      |         |        | <br>Målestokk<br>1:1000 |        |
|  | Eiendom:                 | Gnr: 410                             | Bnr: 89 | Fnr: 0 |  | Snr: 8 |
|  | Adresse:                 | Rosenborg gate 30B<br>7043 TRONDHEIM |         |        |  |        |
| Annen info:  |                          |                                      |         |        |  |        |





## Tegnforklaring

|   |  |  |
|---|--|--|
|  Bevaringsområde i<br>Reguleringsplan analog |  Hensynssone i<br>Kommuneplanens arealdel |  C: Antikvarisk verdi |
|  B: Høy antikvarisk verdi<br>InfoAksomhet    |  Bygningsinfo matrikkel                   | Fotolenker   |
|  Bygning<br>Husnummer med bokstav            |  Eiendomsgrenser                          |  Udefinert bygning    |
|   |  Veg<br>Kommunalveg gatenavn .            | Husnummer<br>Privatveg gatenavn .  |








# Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet

Eksempel på kartutsnitt



## Tegnforklaring

-  Freda bygning
-  A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
-  B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
-  C: Antikvarisk verdi / forslag til C
-  Bevaringsområde i reguleringsplan
-  Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
-  Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (WMS):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

**Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:**

- For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken "Info om forslag..", der det er et nytt forslag til A, B eller C.

**Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye**

- Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.

Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet:

[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)




Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet":

[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

## A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

|   |  |
|---|--|
|    | A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A |
|   | B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B       |
|  | C: Antikvarisk verdi / forslag til C           |

### Bestemmelser for klasse A, B og C

**Fra kommuneplanens arealdel**

Bestemmelse: § 10.2 "Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aksomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."

Retningslinje: "Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aksomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdelplaner/kpa12-24/>

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034)

### Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter:

*"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."*

Hele plan- og bygningsloven på [lovdata.no](http://lovdata.no).

### **Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.**

Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet. Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks. Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

**Kriterier for A, B og C - klassifisering:** [trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc)

### **Freda bygning/anlegg**

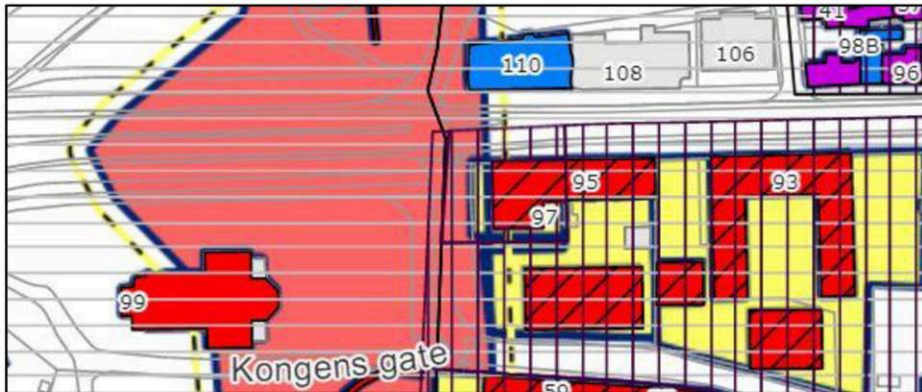


Eksempel på freda bygning: rød med svart skrånkravur er Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

## Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

## Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

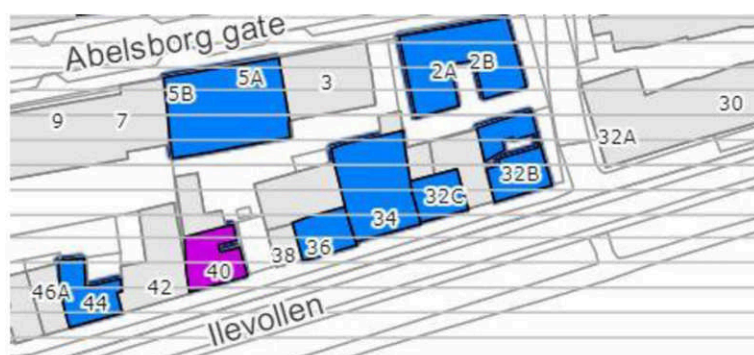
**Sjekk reguleringsplan:** plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning)

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Ilsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

## Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



~~Seksjonering/reseksjonering~~  
Gnr. 410 Bnr. 89  
Seksjon nr.: 6  
Felles



Plan kjeller

side 1





TRONDHEIM KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING  
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL  
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim  
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1468/79

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Byggteknikk  
Kjøpmannsgt. 8  
7000 TRONDHEIM

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

|                   |  |
|-------------------|--|
| BYGGESTED         | Rosenborg gt. 30                             |
| BYGGHERRE         | A/S Byggteknikk                              |
| BYGGARBEIDETS ART | Modernisering og rehabilitering av bakgården |

Ovennevnte byggarbeid er godkjent av bygningsrådet  
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.

Arbeidet er besikttet

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

25.9.1979  
14.10.1980  
10-84

- for nevnte: REHABILITERING  
 for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen \_\_\_\_\_

Seksjon for bygningskontroll 15-10-84

Tinglysingsstempel

**DAGBOKFØRT**  
**03 OKT 86 26310**  
**BYSKRIVNINGEN I**  
**TRONDHEIM**


### Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| 1. Eiendom  | Gnr.  | Bnr. | Fnr.             | Kommune                     |
|---|---|------|------------------|-----------------------------|
|   | 410   | 89   | Rosenborggt. 30, | 7000 Trondheim              |
| 2. Eier   | Navn  |      |                  | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
|   | A/S Byggteknikk   |      |                  |                             |
| 3. Begjæring  | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).   |      |                  |                             |
| 4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheters areal eller</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenheters innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgj eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> |      |                  |                             |
| 5. Tegninger m. v.  | <p>Vedlegg: Situasjonsplan.</p> <p>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>  |      |                  |                             |

**6. Fordelingsliste**

| Snr.  | Formål | Brøk med nevner =  | Snr.                              | Formål            | Brøk med nevner = |
|---|--------|--|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1   | 2      | 3  | 1                                 | 2                 | 3                 |
| 1   | B      | 50/571   | 21                                |                   |                   |
| 2   | B      | 48/571   | 22                                |                   |                   |
| 3   | B      | 50/571   | 23                                |                   |                   |
| 4   | B      | 48/571   | 24                                |                   |                   |
| 5   | B      | 59/571   | 24                                |                   |                   |
| 6   | N      | 69/571   | 26                                |                   |                   |
| 7   | B      | 39/571   | 27                                |                   |                   |
| 8   | B      | 51/571   | 28                                |                   |                   |
| 9   | B      | 39/571   | 29                                |                   |                   |
| 10  | B      | 51/571   | 30                                |                   |                   |
| 11  | B      | 67/571   | 31                                |                   |                   |
| 12  |        |  | 32                                |                   |                   |
| 13  |        |  | 33                                |                   |                   |
| 14  |        |  | 34                                |                   |                   |
| 15  |        |  | 35                                |                   |                   |
| 16  |        |  | 36                                |                   |                   |
| 17  |        |  | 37                                |                   |                   |
| 18  |        |  | 38                                |                   |                   |
| 19  |        |  | 39                                |                   |                   |
| 20  |        |  | 40                                |                   |                   |
| Sum teller skal stemme med nevner   |        | 571/571  | Sum teller skal stemme med nevner |                   |                   |
| Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon<br>SB = sameksjon boliger, SN = sameksjon næringslokaler<br>Ad kolonne 3 (jfr. 5 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. |        |  |                                   |                   |                   |
| 7. Supplerende tekst  |        |  |                                   |                   |                   |
| Dato<br>23.09.86  |        | Hjemmelshaver(ne)s underskrift   |                                   |                   |                   |
| Sted<br>Trondheim   |        | A/S BYGGTEKNIKK<br> |                                   |                   |                   |
| Dokumentet returneres til:  |        |  |                                   |                   |                   |
| Navn<br>A/S Byggteknikk   |        | Adresse<br>Postboks 4246,<br>7000 Trondheim  |                                   | Telefon<br>967611 |                   |

## Rosenborg gate 30B

Nabolaget Rosenborg vestre/Møllenberg østre - vurdert av 105 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



### Offentlig transport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Gyldenløves gate<br>Linje 25, 28, 63       | 4 min  | 0.3 km |
| Lademoen stasjon<br>Linje R60, R70         | 12 min | 0.9 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 17 min | 1.2 km |
| St. Olavs gate<br>Linje 9                  | 26 min | 1.8 km |
| Trondheim Værnes                           | 30 min |        |

### Skoler

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Bispehaugen skole (1-7 kl.)<br>275 elever, 18 klasser              | 4 min  | 0.3 km |
| Trondheim International School (1-10 ...<br>207 elever, 12 klasser | 8 min  | 0.5 km |
| Singsaker skole (1-7 kl.)<br>328 elever, 19 klasser                | 16 min | 1.2 km |
| Rosenborg skole (8-10 kl.)<br>560 elever, 38 klasser               | 6 min  | 0.4 km |
| Blussuvoll skole (8-10 kl.)<br>559 elever, 27 klasser              | 23 min | 1.8 km |
| Bybroen videregående skole<br>210 elever                           | 19 min | 1.4 km |
| Thora Storm videregående skole<br>1100 elever                      | 20 min | 1.4 km |



### Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



### Opplevd trygghet

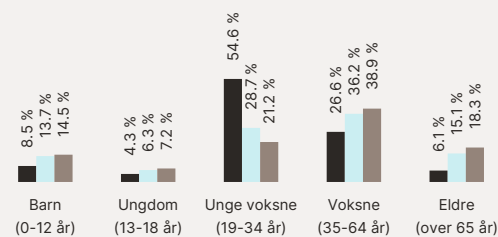
Veldig trygt 71/100



### Naboskapet

Høflige 52/100

### Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Rosenborg vestre/Møllenbe... | 1 272     | 911           |
| Trondheim                    | 192 462   | 103 688       |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

### Barnehager

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Weidemannsveien barnehage (0-5 år)<br>25 barn | 4 min | 0.3 km |
| Rosenborg barnehage (1-5 år)<br>58 barn       | 5 min | 0.3 km |
| Møllenberg barnehage (1-5 år)<br>61 barn      | 7 min | 0.5 km |




### Dagligvare


|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Bunnpris Rosenborg<br>Post i butikk, PostNord | 1 min | 0.1 km |
| Rema 1000 Rosenborg<br>PostNord, søndagsåpent | 4 min | 0.3 km |





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 77/100

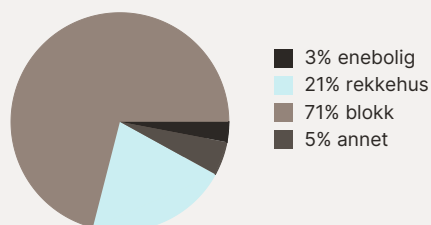
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 77/100

 Shoppingutvalg  
Bra 73/100

## Sport

|   |   |        |
|---|---|--------|
|  Bispehaugen skole -gymsal<br>Aktivitetshall   | 4 min    | 0.3 km |
|  Rosenborg idrettsplass<br>Ballspill, fotball | 6 min    | 0.4 km |
|  3T-Solsiden                                 | 9 min  |        |
|  Feel24 Buran                                | 8 min  |        |

## Boligmasse







«Sentralt, levende og interessant!»

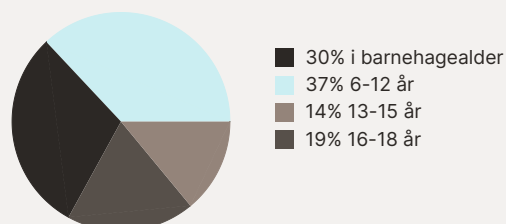
Sitat fra en lokalkjent



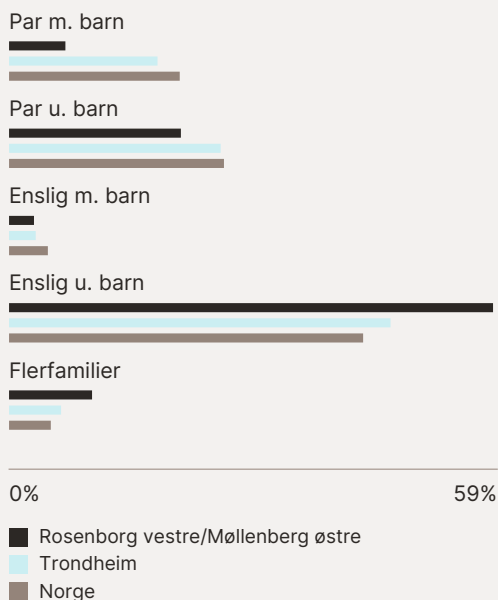
## Varer/Tjenester

|   |   |
|---|---|
|  Solsiden Kjøpesenter  | 7 min  |
|  Vitusapotek Rosenborg | 4 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

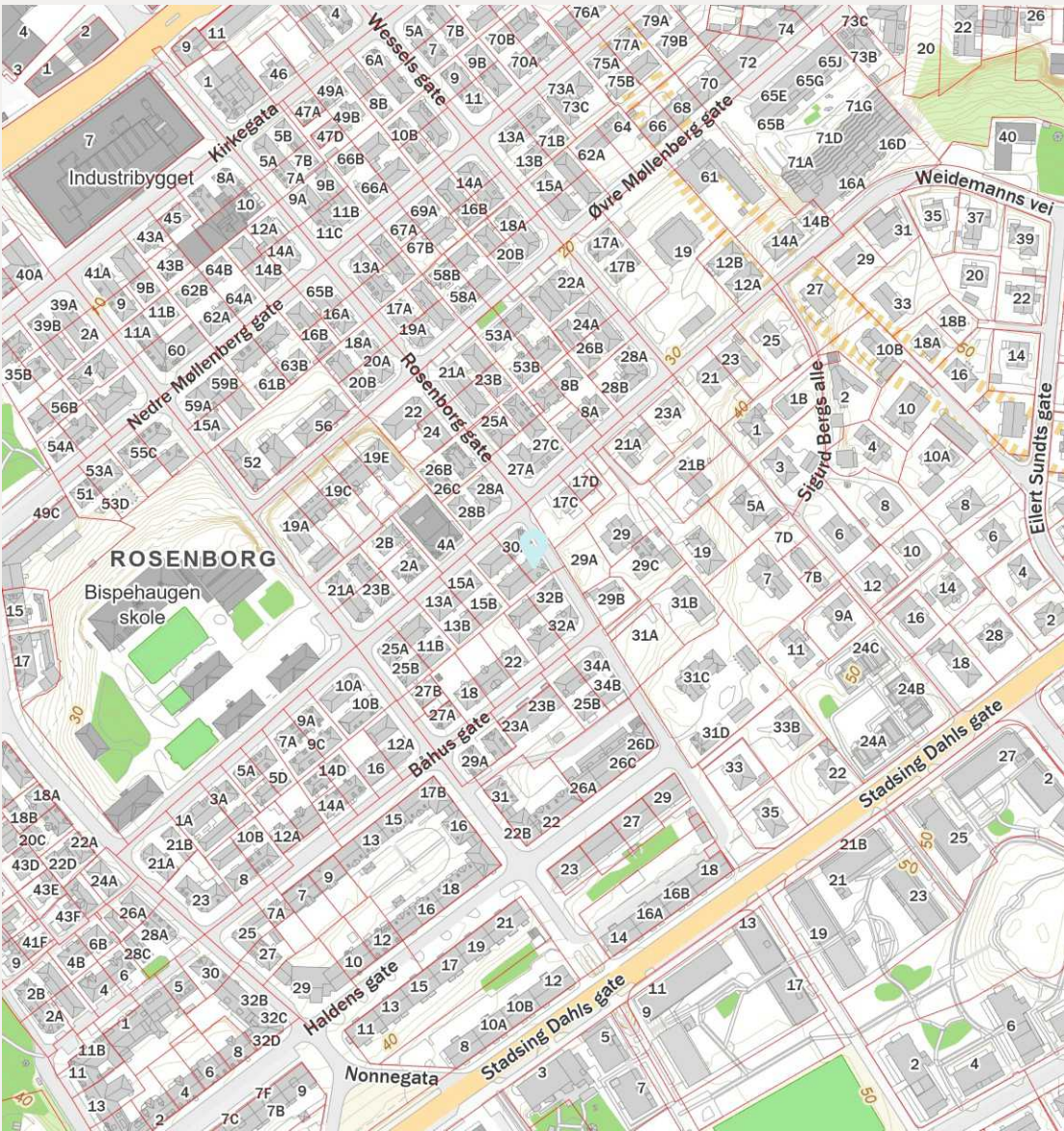
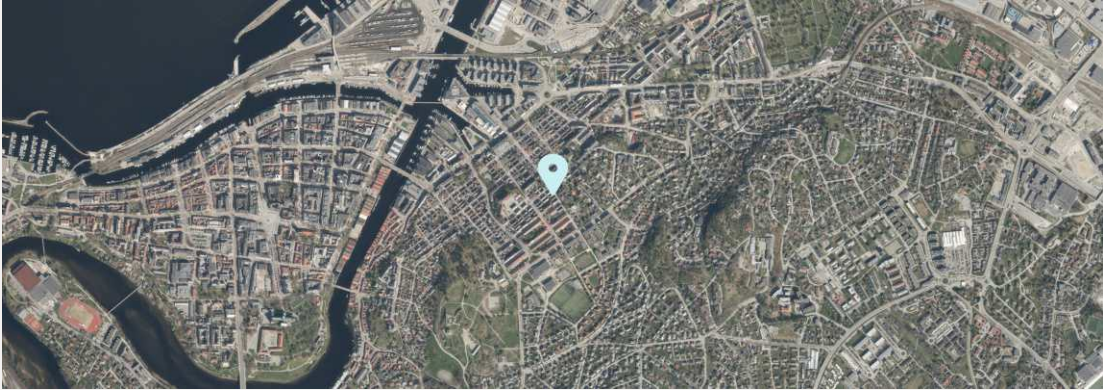


## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 13% | 33%   |
| Ikke gift     | 78% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Sameiet Rosenberg gate 30 - Resultatregnskap 2022

| Note                                | Regnskap 2022        | Regnskap 2021  | Budsjett 2022 | Budsjett 2023  |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |                      |                |               |                |
|                                     | 232 113              | 181 704        | 231 700       | 248 898        |
| Felleskostnader                     |                      |                |               |                |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler  | 64 416               | 64 416         | 79 300        | 85 000         |
| Sum driftsinntekter                 | 296 529              | 246 120        | 311 000       | 333 898        |
| <b>Driftskostnader</b>              |                      |                |               |                |
| Personalkostnader                   | 0                    | 0              | -1 551        | 0              |
| Styreonorar                         | 0                    | 0              | -11 000       | 0              |
| Forretningsførerhonorar             | -38 213              | -36 878        | -38 200       | -39 589        |
| Drifts- og serviceavtaler           | 1 -3 326             | -3 433         | -3 500        | -3 445         |
| Løpende vedlikehold                 | 2 -3 998             | -1 605         | -40 000       | -33 000        |
| Periodisk vedlikehold               | 3 0                  | -115 798       | -20 000       | 0              |
| Elektroniske fellesavtaler          | -80 916              | -76 955        | -79 300       | -85 000        |
| Forsikring                          | 4 -40 918            | -38 320        | -41 400       | -45 000        |
| Energi, felles                      | 5 -10 183            | -13 669        | -12 400       | -16 660        |
| Andre driftsutgifter                | 6 -1 204             | -3 306         | -3 600        | -3 600         |
| Sum driftskostnader                 | -178 756             | -289 964       | -250 951      | -226 294       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               | <b>117 773</b>       | <b>-43 844</b> | <b>60 049</b> | <b>107 604</b> |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |                      |                |               |                |
| Finansinntekter                     | 6 362                | 4 826          | 400           | 2 000          |
| Finanskostnader                     | -4 519               | -4 584         | -3 677        | -4 145         |
| Netto finansposter                  | 1 843                | 242            | -3 277        | -2 145         |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>   | <b>119 616</b>       | <b>-43 602</b> | <b>56 772</b> | <b>105 459</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  | <b>7, 10 119 616</b> | <b>-43 602</b> | <b>56 772</b> | <b>105 459</b> |
| Disponering av totalresultat:       | 119 616              | -43 602        | 56 772        | 105 459        |
| Overført til annen egenkapital      | 93 844               | 0              | 0             | 0              |
| Overført fra annen egenkapital      | 0                    | -17 830        | 0             | 0              |
| Overført til udekket tap            | 0                    | -25 771        | 0             | 0              |
| Reduksjon av udekket tap            | 25 771               | 0              | 0             | 0              |

## Sameiet Rosenberg gate 30 - Balanse 2022

|                            | Note | Regnskap 2022  | Regnskap 2021 |
|----------------------------|------|----------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>           |      |                |               |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>        |      |                |               |
| Fordringer                 |      |                |               |
| Kundefordringer            | 8    | 0              | 1 761         |
| Periodiserte kostnader     | 8    | 31 688         | 19 734        |
| Mellomregning Klare Finans | 8    | 6 805          | 6 955         |
| Opptjente renter           | 8    | 1 840          | 75            |
| Bankinnskudd og kontanter  |      |                |               |
| Bankinnskudd               | 9    | 137 091        | 44 545        |
| Sum omløpsmidler           |      | 177 424        | 73 070        |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |      | <b>177 424</b> | <b>73 070</b> |



## Sameiet Rosenberg gate 30 - Balanse 2022

|                                 | Note | Regnskap 2022  | Regnskap 2021  |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                |                |
| Opptjent egenkapital            |      |                |                |
| Annen egenkapital               | 10   | 93 844         | -25 771        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>93 844</b>  | <b>-25 771</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| Gjeldsbrevlån                   | 11   | 64 677         | 88 587         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |      | <b>64 677</b>  | <b>88 587</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                |                |
| Leverandørgjeld                 |      | 11 376         | 382            |
| Forskudd kunder                 |      | 6 805          | 8 566          |
| Påløpte kostnader               |      | 722            | 1 157          |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0              | 150            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>18 903</b>  | <b>10 255</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>83 580</b>  | <b>98 842</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>177 424</b> | <b>73 070</b>  |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stein Jakobsen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Iren Rånes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stig Aleksander Olsen  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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 til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

**Note 1 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

|                               | 2022  | 2021  |
|-------------------------------|-------|-------|
| Andre administrasjonsavtaler  | 3 326 | 3 433 |
| Sum drifts- og serviceavtaler | 3 326 | 3 433 |

Andre administrasjonsavtaler gjelder hovednøkler.

**Note 2 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

|                                   | 2022  | 2021  |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Dør og vinduer                    | 2 581 | 0     |
| Gartnerarbeid, planter, jord m.m. | 1 417 | 1 605 |
| Sum vedlikehold                   | 3 998 | 1 605 |

### Note 3 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

|                           | 2022 | 2021    |
|---------------------------|------|---------|
| Dør og vinduer            | 0    | 115 798 |
| Sum periodisk vedlikehold | 0    | 115 798 |

### Note 4 - FORSIKRING

|            | 2022   | 2021   |
|------------|--------|--------|
| Forsikring | 40 918 | 38 320 |

### Note 5 - ENERGIKOSTNADER

|                       | 2022   | 2021   |
|-----------------------|--------|--------|
| Energikostnader       |        |        |
| Energikostnader strøm | 10 183 | 13 669 |
| Sum energikostnader   | 10 183 | 13 669 |

### Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                    | 2022  | 2021  |
|------------------------------------|-------|-------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 0     | 500   |
| Bankgebyrer                        | 658   | 1 580 |
| Andre gebyrer                      | 546   | 130   |
| Refusjon dugnad                    | 0     | 1 097 |
| Sum andre driftsutgifter           | 1 204 | 3 306 |

**Note 7 - DISPONIBLE MIDLER**

|   | 2022    | 2021    |
|---|---------|---------|
| Disponible midler 01.01   | 62 816  | 129 613 |
| Endring i disponible midler:                                      |         |         |
| Årets resultat  | 119 616 | -43 602 |
| Avdrag lån  | -23 910 | -23 196 |
| Årets endring i disponible midler                                 | 95 706  | -66 798 |
| Disponible midler i periodens slutt                               | 158 521 | 62 816  |
| Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 158 521 | 62 816  |

**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**

|                               | 2022    | 2021   |
|-------------------------------|---------|--------|
| Bundne midler og bankinnskudd |         |        |
| Bundne midler for skattetrekk | 2       | 2      |
| Bankinnskudd                  | 137 089 | 44 543 |
| Sum bankinnskudd              | 137 091 | 44 545 |

**Note 10 - EGENKAPITAL**

|                         | 2022    | 2021    |
|-------------------------|---------|---------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01   | -25 771 | 17 830  |
| Annen egenkapital 01.01 | -25 771 | 17 830  |
| Årets resultat          | 119 616 | -43 602 |
| Annen egenkapital 31.12 | 93 844  | -25 771 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12   | 93 844  | -25 771 |

### Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Kreditor:              | Handelsbanken  |
| Lånenummer:            | 90517255989    |
| Lånetype:              | Annuitet       |
| Opptaksår:             | 2017           |
| Rentesats:             | 6,45 %         |
| Betingelser:           | Flytende rente |
| Beregnet innfridd:     | 30.06.2025     |
| Opprinnelig lånebeløp: | 195 000        |
| Lånesaldo 01.01:       | 88 587         |
| Avdrag i perioden:     | 23 910         |
| Lånesaldo 31.12:       | 64 677         |

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

|  | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån<br>90517255989 | 1            | 7 816             | 7 816           |
|  | 1            | 7 589             | 7 589           |
|  | 1            | 6 683             | 6 683           |
|  | 2            | 5 777             | 11 554          |
|  | 2            | 5 663             | 11 326          |
|  | 2            | 5 437             | 10 874          |
|  | 2            | 4 418             | 8 836           |

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Rosenberg gate 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Rosenberg gate 30**

|             |                               |            |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder  | Stein Jakobsen (sign.)        | 24.04.2023 |
| Styremedlem | Iren Rånes (sign.)            | 31.03.2023 |
| Styremedlem | Stig Aleksander Olsen (sign.) | 24.04.2023 |

# Husordensregler

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE ROSENBORG GATE 30.

Styret har utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver til gjeldene husordensregler. Reglene er revidert 10.11.2014. Vedtatt på ordinært sameiermøte 24.03.2015.

### 1. INNLEDNING

- 1.1 Ordensreglens formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2 Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameie. Det vil si husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.3 Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

### 2. FELLESAREALENE

(innebefatter bakgård, fortau, trapper og fellesrom)

- 2.1 Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal og ellers er det alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- 2.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
- 2.3 Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer.
- 2.4 Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eventuelt i egen bod. For seksjon uten kjellerbod, kan sykler parkeres i fellesareal etter avtale med styret.

Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal er ikke tillatt.

- 2.6 Røyking på/i svalgang/trapp, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.
- 2.7 Sneiper kastes i egen bønne. De som røyker har ansvaret for å holde røykebønne vedlike og sikre at det ikke blusses opp til brann.

2.8 Strøjobb og snømåking er seksjonseier sitt ansvar, sammen med evt. leietakere.

2.9 Hver seksjon har ansvar for å vaske «sin trapp» til sin etasje annenhver uke.

#### **4. RO OG ORDEN**

4.1 Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

4.2 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i gangen i god tid. Punkt 4.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.

4.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.  
Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

#### **5. DYR**

5.1 Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy.

5.2 Hund skal alltid føres i bånd.

5.3 Alle ekskrementer fra dyr skal fjernes.

5.4 Det er forbudt å mate fugler og dyr i bakgården, da dette kan føre til ubudne gjester, les Grevling.

#### **6. SØPPEL**

6.1 Husholdningsavfall:

Alt restavfall skal pakkes godt inn, og kastes i søppeldunk ute. Annet søppel kildesorteres. Søppeldunkene skal holdes låst.



## 6.2 Øvrig avfall:

Alt øvrig avfall, herunder papp/papir, glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon (mellom bunnpris og skolen), eller til gjenvinningsstasjonen.

6.3 Gjensatt søppel, store gjenstander eller overfylling av søppeldunker medfører gebyr på kroner 1.500,-.

## 7. MELDEPLIKT

7.1 Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

7.2 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet

## 8 BRUK AV FELLESAREAL I KJELLERE

8.1 Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk, sykler eller andre gjenstander i fellesrom i kjeller uten etter avtale med styret.

8.2 Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesbodene.

## 9 LEILIGHETER

9.1 Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.

9.2 Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

9.3 Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at leiligheten er vedlikeholdt og ikke er til skade/sjenanse for andre.

## 10. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

11.1 Ved brudd på reglene blir det gitt enten muntlig eller skriftlig advarsel og seksjonseier skal ha muligheten til å utbedre de påklagede forhold.

11.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår på bakgrunn av brudd på husordensreglene eller dersom mangel på aktsomhet er påvist.

# Vedtekter for Sameiet Rosenborg gate 30

Vedtatt i sameiermøte 19.4.2016, i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31.  
Avløser vedtekter av 6.2.2006, seinere endret i ekstraordinært sameiermøte 15.10.2015. Sist endret 19.04.2016. Sist endret 16.06.2020.

## § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Rosenborg gate 30.  
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 410, bnr. 89 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art. Sameiet består av 11 boligseksjoner, opprettet ved oppseksjoneringsbegjæring tinglyst 3.10.1986, og reseksjonering (seksjon 6) godkjent av kommunen 7.5.2004.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltager-interessen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Rettslig disposisjonsrett: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

## § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan imidlertid ikke overstige 1 G på tidspunktet for tvangsdekningen, jfr. Eierseksjonsloven § 25 første ledd.

Sameiebrøken er:

A-gården:

Seksjon 1: H0102 - 50 / 571

Seksjon 2: H0101 - 48 / 571

Seksjon 3: H0202 - 50 / 571

Seksjon 4: H0201 - 48 / 571

Seksjon 5: H0301 - 59 / 571

Seksjon 6: K0101 - 69 / 571

B-gården:

Seksjon 7: H0101 - 51 / 571

Seksjon 8: H0102 - 39 / 571

Seksjon 9: H0201 - 51 / 571

Seksjon 10: H0202 - 39 / 571

Seksjon 11: H0301 - 67 / 571

#### § 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, felles-arealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

#### § 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

#### § 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Styret har ansvar for å holde oversikt over alle sameiere, og hvem som bor i leilighetene. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## § 7 STYRET

Sameiet skal ha ett styre bestående av en leder, en nestleder, en kasserer og styremedlem, med ett varamedlem. Styret i sameiet skal gå på rundgang mellom leilighetene, og funksjonstida for styreleder og styremedlemmer er 2 år. Varamedlem velges for ett år. Styreleder og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og kasserer blant sine medlemmer.

## § 8 STYRETS OPPGAVER OG KOMPETANSE

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

Styret har herunder i samsvar med Lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## § 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for vedtaket, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

## § 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Styret skal før ordinært sameiermøte varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag, som etter Lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det, jfr. 1. avsnitt.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameierne. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Bliir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### § 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitt stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de samlede årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### § 14 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapsførselen kan settes bort til en en forretningsfører.

Regnskapsføreren velges eventuelt på sameiermøte.

Regnskapet skal revideres.

### § 15 UTGIFTER TIL DUGNAD

Sameiere som har utgifter i forbindelse med dugnader i sameiet, må vise fram kvitteringer for betalte utgifter til godkjenning av styret før tilbakebetaling.

Alle sameiere har plikt til å møte opp på dugnad.

## § 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

## § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## § 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



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

#### § 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



## 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 eiedom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retten skal være rett. For alle.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.**

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1230092

Adresse: Rosenborg gate 30B, 7043 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 410, Bnr. 89, Snr. 8, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**



