

Rosenborg gate 30B

Innhold

5

Velkommen til Rosenberg gate 30B

8

Nøkkelinformasjon

14

Eiendommen

21

Tekniske dokumenter

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



Velkommen til

Rosenborg gate 30B



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

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	2 690 000
Fellesgjeld	2 739
Omkostninger	90 037
Totalpris	2 769 076
Fellesutgifter	1 905 pr. mnd.
Bruksareal	43 m ²
BRA-i:	39 m ²
BRA-e:	4 m ²
BRA-b:	0
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	695 m ²
Byggeår	1899





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Trivelig stue malt i behagelig farge.



Spisestue.



Spisestue



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



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



Romslig soverom.



Romslig skyvedørsgarderobe.



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

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 43,0 m²
- BRA-i: 39,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

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. Skyvedørgarderobe.

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:

Varmtvannsbereder 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 2 690 000,-

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

67 300,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 769,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

2 782 776,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Andel fellesgjeld er kr. 2 739,- pr. 13.03.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.
40 116,- pr.
13.03.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør 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

Sameiet

Sameiet Rosenborggate 30, Orgnr:
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB
Sameiet består av xxx seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk .

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.

ANTIKVARISK 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, eiendoms megler 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/rombenevnelse 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 egenerklærings skjema 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. 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 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.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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.

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.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 31.10.2024

Tekniske dokumenter

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

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.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med oppgraderinger i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med oppgraderinger i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer. Man bør da også gjøre tiltak med tanke på lekkasjesikring.

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 bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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 leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Rosenborg gate 30B, 7043 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 410

Bruksnr: 89

Festenr:

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 trekledning. Vinduer fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Leilighetens vinduer har datostempinger fra 1980-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det ble kun påvist mindre skjevheter/helningsavvik ved en enkel nivellering av gulv på stue/kjøkken.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med oppgraderinger i tiden som kommer.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med oppgraderinger i tiden som kommer.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer. Man bør da også gjøre tiltak med tanke på lekkasjesikring.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
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.	
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?	Ja
Baderommet er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Ved hulltaking på tilstøtende vegg til våtsone ble det ikke påvist unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader, men det ble påvist feil oppbygning.	
Anbefalte tiltak fukt	
På grunn av feil oppbygning anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen som et forebyggende tiltak.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

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/dugnad

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Nei Ja

Kommentar

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

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 er nevnt tidligere (f.eks. på 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 medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

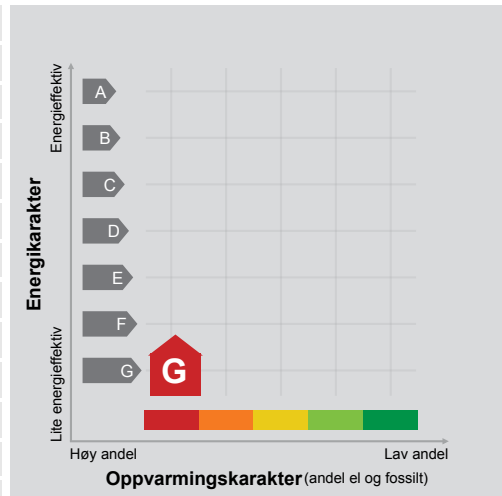
Silde, Tjerand Aga

Signert av



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. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

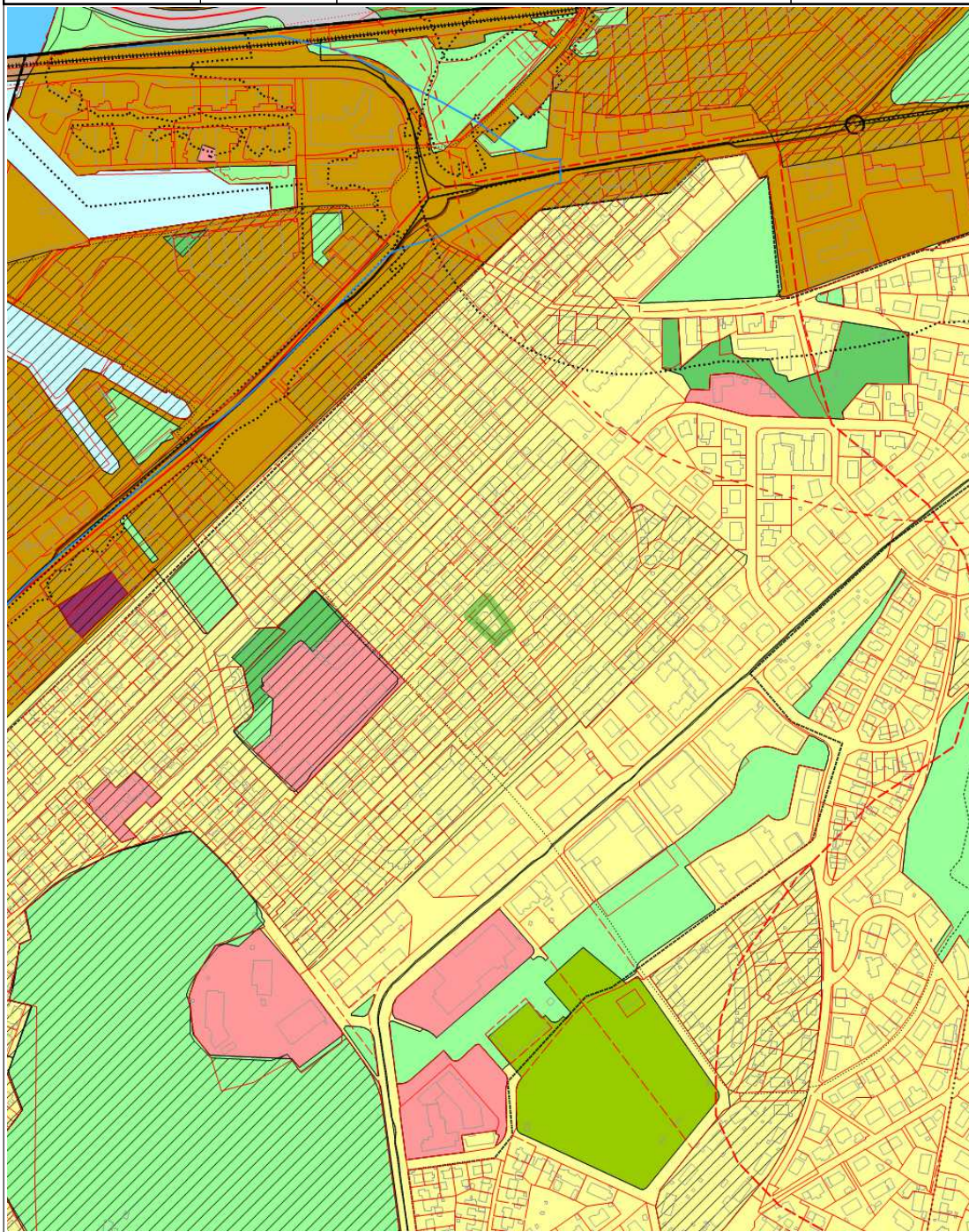
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel 2012-2024				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 89	Fnr: 0		Snr: 8
	Adresse:	Rosenborg gate 30B 7043 TRONDHEIM				
	Annen info:					





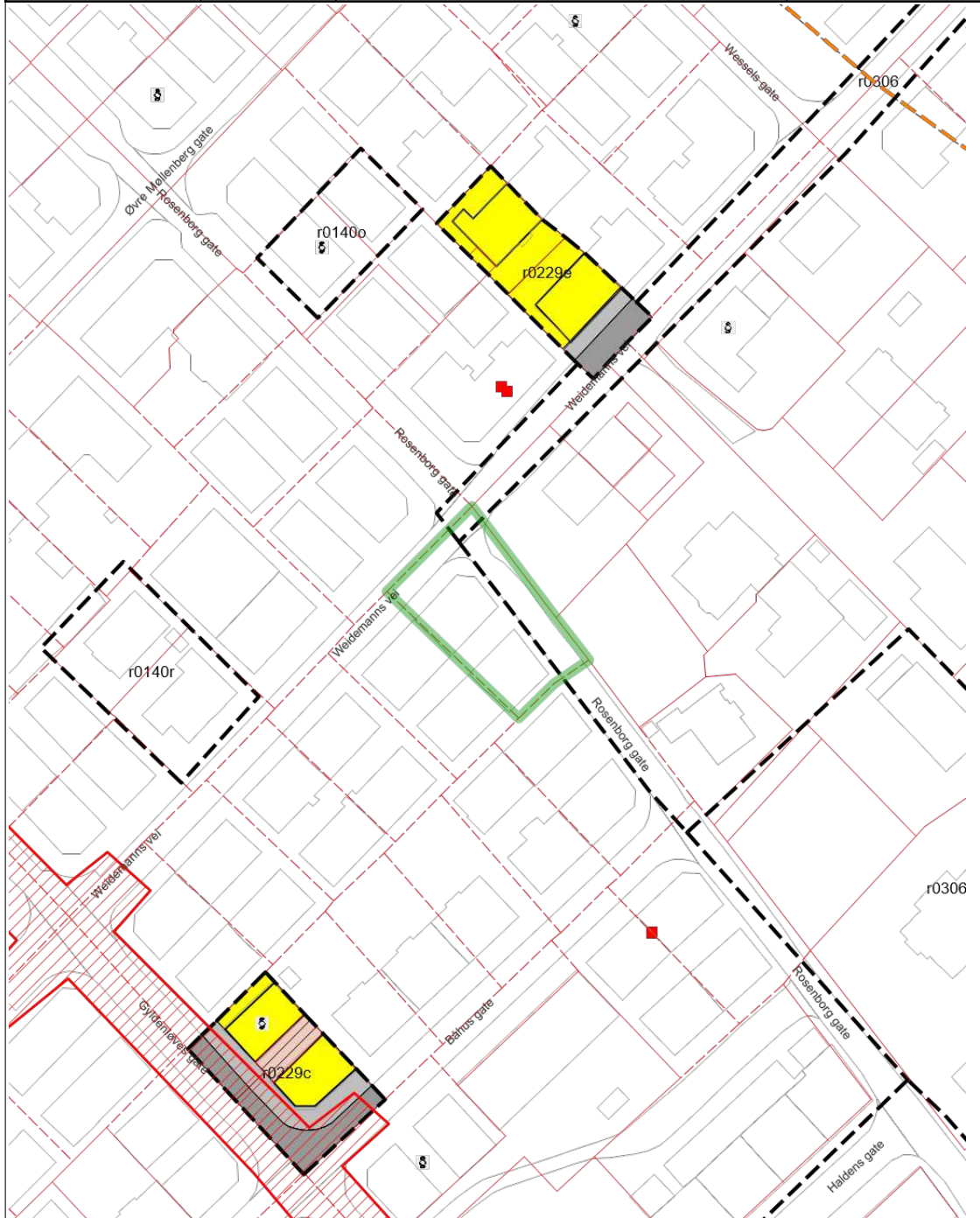
Trondheim



Reguleringsplaner

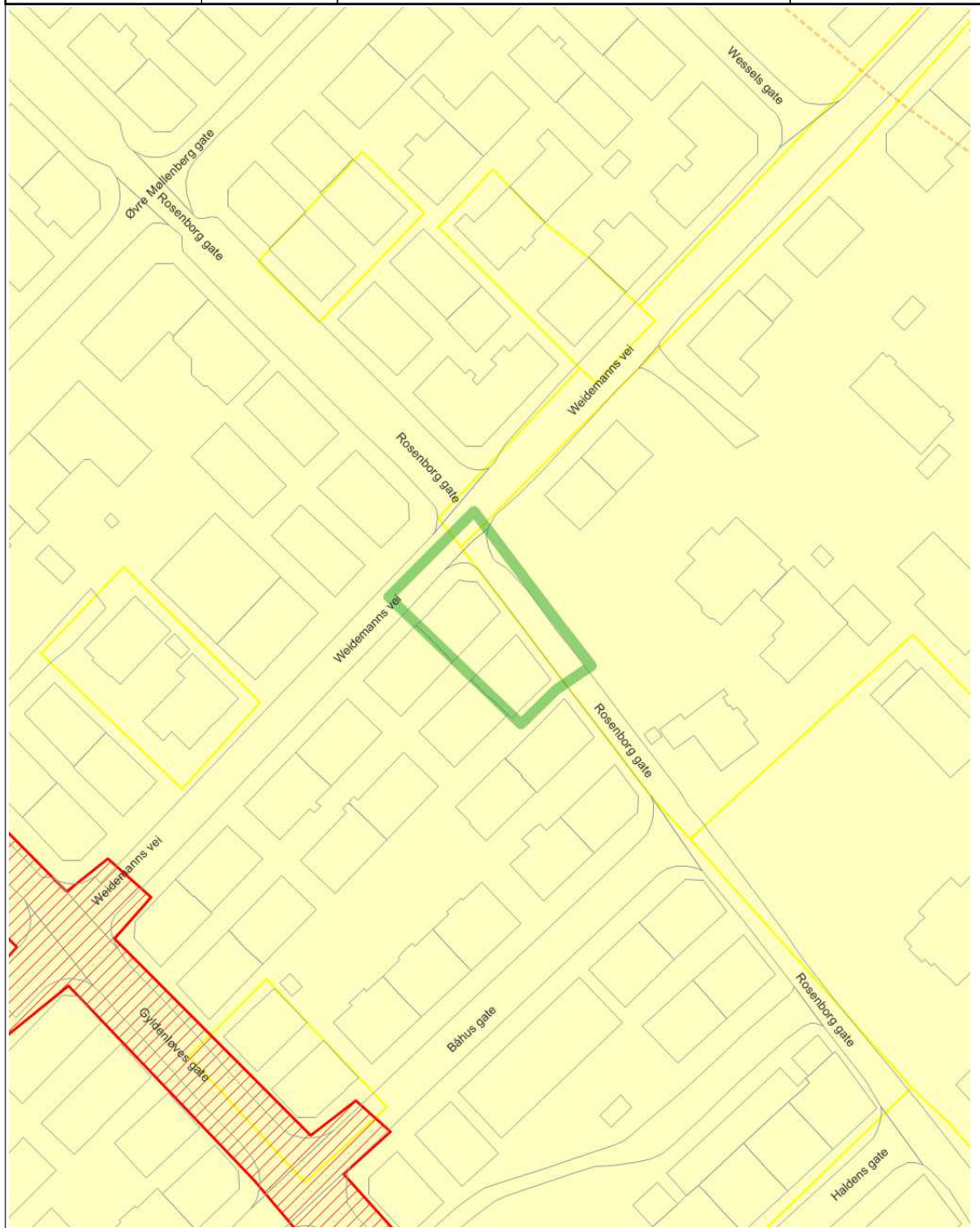
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 89	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Rosenborg gate 30B 7043 TRONDHEIM			
Annen info:				





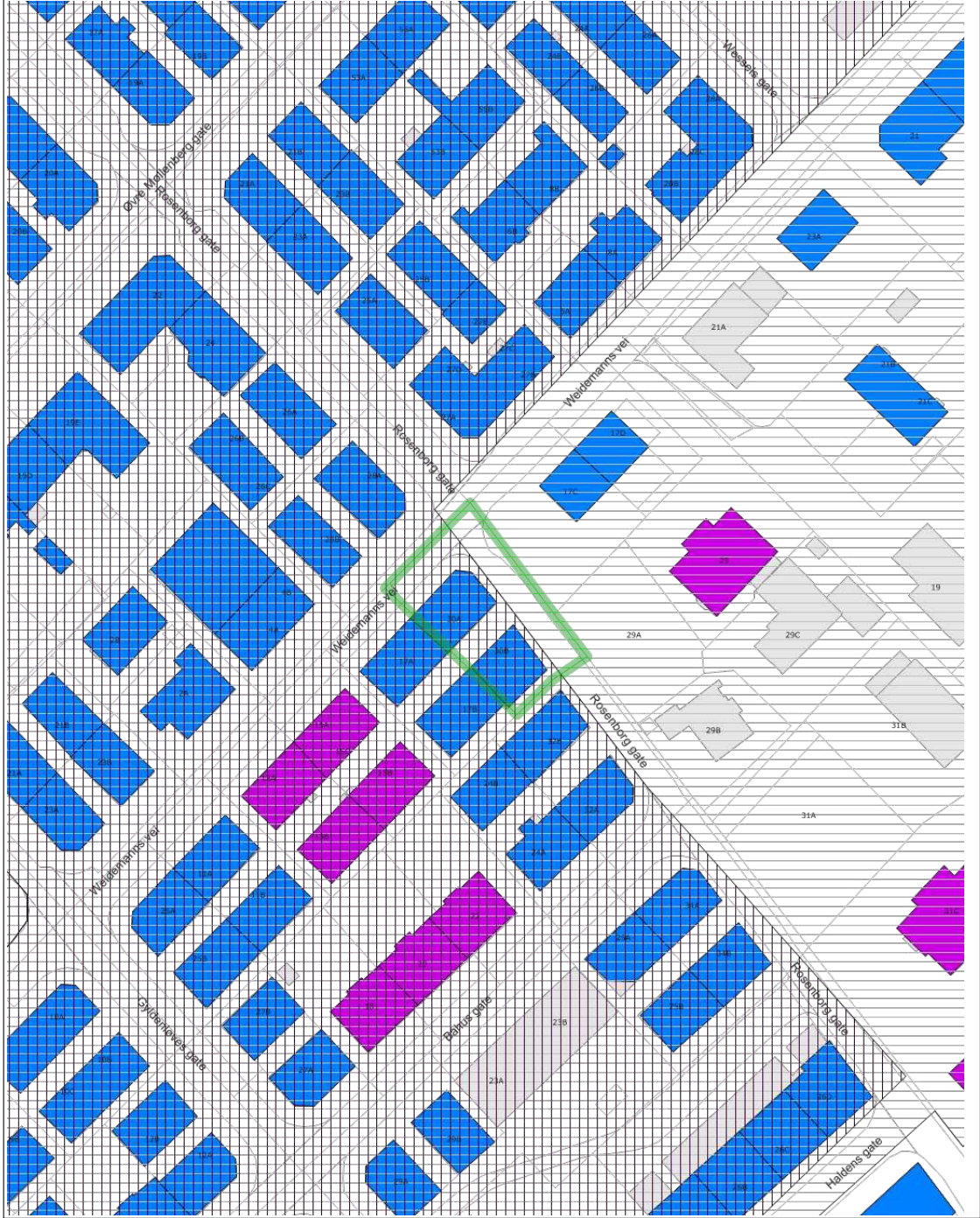
Målestokk
1:1000



 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 89	Fnr: 0		Snr: 8
	Adresse:	Rosenborg gate 30B 7043 TRONDHEIM				
	Annen info:					



 Trondheim	Kulturminnekartet				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 89	Fnr: 0		Snr: 8
	Adresse:	Rosenborg gate 30B 7043 TRONDHEIM				
Annen info:						










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

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.

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

Freda bygning/anlegg

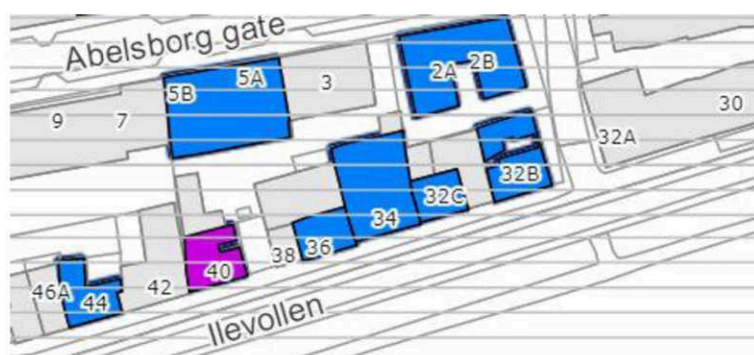


Eksempel på freda bygning: rød med svart skråkravur er Kriminalasylet fra 1830.

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.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: 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

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 avgi 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>			

Sameiet Rosenberg gate 30 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
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
SUM EIENDELER		177 424	73 070

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 besluttet 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 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 - BANKINNSKUD 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

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.

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.

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

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.

§ 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.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER 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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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: UNDERSKRIFT:

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

