

Rosenborg gate 18A

Innhold

5

Velkommen til Rosenborg gate 18A

6

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Takterrassen er med på å gjøre denne leiligheten helt spesiell!

Velkommen til

Rosenborg gate 18A



Sjekk den utsikten!

Rosenborg gate 18A

Prisantydning	3 690 000
Fellesgjeld	77 885
Omkostninger	95 260
Totalpris	3 863 145
Fellesutgifter	4 273 pr. mnd.
Bruksareal	65 m ²
BRA-i	57 m ²
BRA-e	8 m ²
BRA-b	0
TBA	14 m ²
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	385 m ²
Byggeår	1898





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

92808811

vidar.stene@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Koselig stue med åpen kjøkkenløsning.



Klassisk og sjarmerende loftsleilighet med skråtak og god utnyttelse av plassen.



Hyggelig møblert med både kjøkkenøy og spisemøblement.



Fra stuen er det utgang til den flotte takterrassen.



Leiligheten oppleves som lun og innbydende.



Planløsningen er nærmest optimal for god utnyttelse av arealet.



På tross av åpen kjøkkenløsning er rommene naturlig avdelt med en praktisk øy.



Den praktiske øya fungerer som stor benkeplass og fungerer samtidig som barløsning.



Praktisk kjøkken med plassbesparende og effektive løsninger.



Leiligheten oppleves som lys og luftig.



Romslig bad med opplegg for vaskemaskin. Nytt toalett, blande batteri og dusjkabinett.



Badet har nytt kabinett, toalett og blande batteri.



Flislagt og praktisk bad med dusjkabinett.



Leiligheten har to gode soverom. Dette benyttes som hovedsoverom og har god garderobeplass.



Hovedsoverom med skyvedørgarderobe.



God størrelse og oppbevaringskapasitet.



Det andre soverommet har også god størrelse.



Gang/entré med plass til både sko og oppheng av klær.



Leiligheten fremstår som veldig koselig, og har en sjeldent god og effektiv planløsning.



Fra spisestuen har man takterrassen og utsikt mot byen i bakgrunn.



Utgang til den flotte terrassen. Legg merke til utsikten!



Her kan man nyte sene sommerkvelder helt usjenert og uten innsyn.



Ettermiddag- /kveldssol og nydelig utsikt!



Glimrende utsikt fra terrassen!



Det er god plass til spisemøblement som etter behov kan utvides og trekkes ut i rommet.



Her har du Solsiden og Nedre Elvehavn i bakgrunnen.



Klassisk bygårdsleilighet på attraktive Møllenberg.



Område er svært sentralt. Her går du til Solsiden/Nedre Elvehavn på et par minutter.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 65,0 m²

- BRA-i: 57,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 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.

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.

Beliggenhet

Rosenborg gate 18 ligger sentralt på Møllenberg, et sjarmerende område med hyggelige trehus og kort vei til både sentrum og NTNU Gløshaugen. Like i nærheten finner du Solsiden og Nedre Elvehavn, som byr på et bredt utvalg av restauranter, kafeer, butikker, treningssentre og Solsiden kjøpesenter. Området har gode kollektivforbindelser og flotte turmuligheter langs Nidelven, noe som gir en fin kombinasjon av byliv og rekreasjon.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Diverse

Selger opplyser at det er defekt fjær i dør på oppvaskmaskin, men at den likevel fungerer.

Selgers egenerklæringsskjema

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
• Det har vært noesvartsop bak toalettet på gulv. Dette er av rørlegger fjernet ved bytte av toalett i september -24.

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

- Winterstø VVS AS, Bytte av toalett, dusjkabinett og servantkran i september -24, av Winterstø VVS AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Har faktura for utført arbeid.

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

- Takstmann har utført befarig men vet ikke om annen kontroll utført før undertegnede kjøpte leiligheten.

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

- Mener det står noe i vedlegg til kjøpekontrakt om mulig fuktinnsig inngangsparti/utetrapp/inngangsparti for flere år siden.

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

- Vi har fyringsforbud i sameiet. Pipeløp må utbedres dersom ildsted skal benyttes i fremtid. Det er ikke ildsted i leiligheten.

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

- Takstmann opplyser om skjeve gulv i leiligheten.

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

- Tidligere var det svartsopp pågulv bak toalett pga kondens fra gammelt toalett. Dette er nå fjernet og utbedret ved bytte til nytt toalett.

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

- Aalmo AS elektrikerfirmav/Lars-Erik Kvam har utført en utvidet el-kontroll i leiligheten den 19.04.24. Rapport foreligger i tillegg til et pristilbud for utbedring av alle avvik som fremkommer i rapporten. Pristilbudet ligger på ca 26.000 kr.

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

- TBRT har vært på kontroll i 2023, og vil komme igjen den 11.03.25. Som nevnt er d fyringsforbud og ingen peis i leiligheten.

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: 5

TG 3: 3

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Etasjeskille og gulv på grunn: Det er foretatt målinger med laser innenfor de enkelte rom i leiligheten. Utførte målinger viser retningsavvik/ hellingsavvik innenfor område gang/stue/kjøkken på 3cm. Dette er ikke uvanlig for denne typen eldre bygninger. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til å tro at det er unormal funksjon eller fare for svekkelse som følge av dette, men TG 3 settes pga. stort avvik iht. referansenivå.

Elektrisk: Det er foretatt el-kontroll av leiligheten i 2024 hvor det er påpekt flere avvik med behov for tiltak. For mer informasjon om dette, se egen rapport for el-kontroll.

Våtrom: Baderom: Badet ble etablert ved ombygging i 1985, men det er ukjent om det er utført arbeider på etter dette. Det foreligger ingen dokumentasjon knyttet til arbeider på bad. Gulvet har ujevne fallforhold. Det måles ca. 0,5cm fall i retning sluk fra dør, men anmerkes også partier med flatere gulv og områder utover gulvet hvor det faller feil vei. Dersom det skulle forekomme større vannsøl eller lekkasjer på gulv er det ikke sikkert at vann vil ledes mot sluk. Utstyr og innredning fungerte ved test av disse, men det anmerkes at skuffefronter i baderomsinnredning har svellinger etter fukt. Ved visuell kontroll av sluk ser vi at det ligger et vinylbelegg/gulvbelegg under flis. Flisgulvet er trolig etablert over eldre gulvbelegg som har funksjon som membran på badet. Bruk av membran på vegger er ukjent. Mht. alder er det grunn til å anta at dette er en eldre type "primer" som ikke vil holde tett i dag. Det er registrert avvik i innfesting av gulvbelegg/membran mot sluk hvor det er en åpning mellom membranen og klemring i sluket. Dette betyr at membran er utett mot sluk, og at det vil være fare for lekkasje dersom vannstand stiger over dette punktet, eller området blir utsatt for direkte belastning med vann. Det er også påvist avvik/utett rørgjennomføring i gulv for avløp fra klosett som vil medføre risiko for lekkasje dersom

det forekommer større vannsøl eller lekkasje på gulvet. Det er ikke foretatt hulltaking mot dusjsone, da det er konstruksjonsmessige hindringer for dette (grenser mot pipemur og kjøkkeninnredning). Ut ifra innvendig kontroll ble det ikke registrert tegn på aktiv skade, som for eks. løse flis eller sprekker, men badet er utett og må ikke brukes på en måte som medfører vannbelastning eller dusjing direkte på flis. Tettesjiktet må skiftes for at badet skal tilfredsstillе dagens krav til tetthet. I påvente av dette må det brukes dusjkabinett og kontrollert avrenning til sluk. Det anbefales også lokale tettetiltak ved nevnte områder rundt rørgjennomføring og i sluk, for å redusere risiko for at noe kan skje i påvente av en renovering. Utbedring av fallforhold og membran er tiltak som vil kreve at hele badet renoveres. Prisestimat nedenfor er basert på renovering som sådan.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Balkong, terrasse, platting: Takterrassen grenser mot naboleilighet. Underliggende himling er derfor ikke undersøkt. Terrassen er tekket med membranduk og har avrenning utover mot avløp som er plassert like foran rekkverket. Det måles omtrent 2 - 2,5cm fall i retning avløp, og er ikke registrert forhold som tyder på at vannet belaster bygningskroppen. Det bemerkes dog at det er et område på terrassen som har ujevne fallforhold, og hvor det blir stående vann. Utforming av fall er dermed ikke ideell, og bør rettes opp når det skal byttes tekking i fremtiden. Rekkverket er mellom 87 - 90cm. Dagens krav er 100cm, og forhenværende krav på oppføringstidspunktet var 90cm. Det anbefales å gjøre tiltak for å sørge for at rekkverk er høyere enn 90cm, og helst over 100cm.

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør mot terrasse: Utvendige omramminger av treverk har høy slitasje. Treverk ligger etablert uten dryppkant. Små sprekker i treverk har ført til begynnende råteskader der fuktighet blir liggende over tid. Omramminger av treverk bør skiftes. Utover dette vurderes funksjon å være normal. Det ble ikke registrert punkterte glass, men mht. alder vil det være større risiko for dette i tiden som kommer. Normal levetid for isolerglass er nådd.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør innad i leiligheten er av plast. Disse er trolig skiftet i forbindelse med rehabiliteringer i 1985. Det ble ikke registrert forhold som tyder på funksjonsfeil eller lekkasjer, men mht. alder vil over halvparten av normal levetid være nådd. TG 2 settes pga. alder og høyere risiko i tiden som kommer.

Vannledninger: Synlige vannrør innad i leiligheten er av kobber. Disse er trolig skiftet i forbindelse med rehabiliteringer i 1985. Stengekran er plassert på

kjøkken. Denne fungerte ved test på befaringen. Det ble ikke registrert forhold som tyder på funksjonsfeil eller lekkasjer, men mht. alder vil over halvparten av normal levetid være nådd. TG 2 settes pga. alder og høyere risiko i tiden som kommer.

Ventilasjon: Kjøkkenavtrekk er montert mot kanal/sjakt. Ventil fra badrom er ført til samme sjakt. Dette kan medføre at avtrekksluft fra kjøkken kommer inn på badrom. Boligen har for øvrig kun mulighet for naturlig ventilerings. Ved visuell kontroll er det registrert overfladisk svertesopp på badrom, og i enkelte av vinduskarmene for takvinduer. Dette skyldes tidvis innvendig kondensering, og kommer blant annet av lite luftutskifting. Naturlig ventilerings var iht. krav på det tidspunkt bygningen ble oppført, men vurderes ikke tilstrekkelig med hensyn til dagens bruk av boliger med de installasjoner som bidrar til fuktproduksjon.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Fyring er avviklet. Det er ingen aktive ildsteder og pipemuren er "kledd inn" med malt glassfiberstrie. Det opplyses at det er fyringsforbud for eksisterende pipe.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leilighet i byggård. Bygningen er oppført med grunnmur av gråsteinsmur. Hovedkonstruksjon er oppført i tømmer og tre, og er utvendig kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjon har halv-valmet form, og er tekket med betongstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
385,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.12.1985. Midlertidig brukstillatelse gjelder for Rosenborg gate 18. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: rehabilitering. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: G - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 690 000,-

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

94 170,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

3 876 845,- 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. 4 273,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnad renter 544 kr

Felleskostnad driftsdel 2 730 kr

Felleskostnad avdrag 544 kr

Tillegg elektroniske fellesavtaler 455 kr

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 eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 15 024,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 1.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 77 885,- pr. 19.02.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 41 224,- pr. 19.02.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 815 359,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 261 435,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring med polisenr. 76952593.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 458 448,-

Driftskostnader kr. -575 586,-

Årsresultat kr. -154 913,-

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

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenn/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0229.

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.

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. 12805, tgl. 05.06.1989 - Seksjonering

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 600 / 5520

Dnr. 900162, tgl. 21.03.1899 - Erklæring/avtale

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Bevaringsverdig

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget. Kopi av kart samt kartforklaring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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 bygningssakkyndig, 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/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 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.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

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 forhøyer kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Vidar Stene per e-post vidar.stene@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 88 11. Alle budforhøyer 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 budforhøyer 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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 Anne Elina Sippala.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rosenborg gate 18A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 410, bnr. 73, snr. 5 i Trondheim. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1250031.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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.

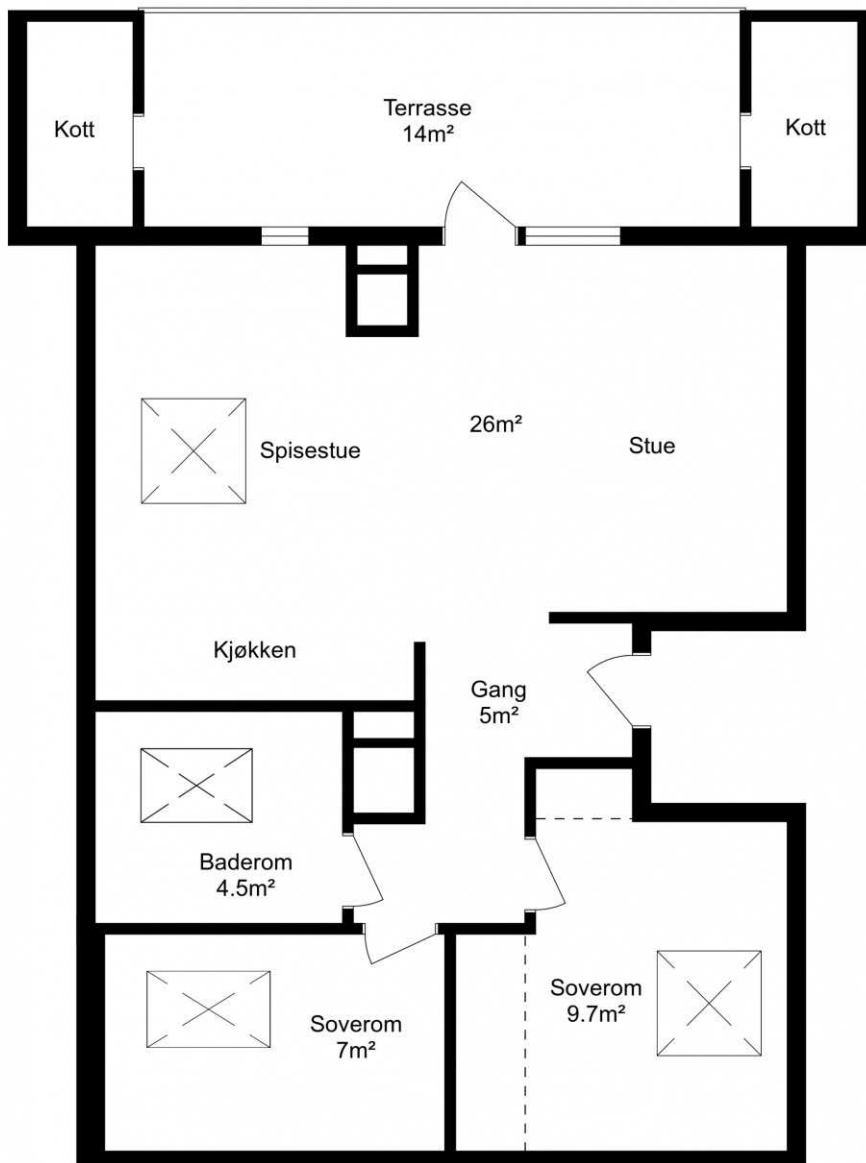
Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11/
vidar.stene@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 20.02.2025

Tekniske dokumenter

Rosenborg gate 18A

3. Etasje/ Loft



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Rosenborg gate 18A 7043 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1898

BRA: 65 m²

BRA-i: 57 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

5

TG-3

3

TG-IU

1



GNR: 410 BNR: 73 SNR: 5

Christer Klungerbo
Takst-Forum Trøndelag AS

christer@tft.no
+4792465652

Rosenborg gate 18A
7043 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15932>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er foretatt målinger med laser innenfor de enkelte rom i leiligheten. Utførte målinger viser retningsavvik/ hellingsavvik innenfor område gang/stue/kjøkken på 3cm. Dette er ikke uvanlig for denne typen eldre bygninger. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til å tro at det er unormal funksjon eller fare for svekkelse som følge av dette, men TG 3 settes pga. stort avvik iht. referansenivå.

Anbefalte tiltak

Skjevhet i gulv vil kunne by på praktiske ulemper. For å bedre tilstandsgrad må det påregnes avretting/ oppretting av gulv. Kostnadsestimat nedenfor er kun et anslag for det intervall som vil være påregnelig ved avretting av gulv, basert på antall kvadratmeter. Endelig pris vil være avhengig av flere faktorer som pr. nå ikke er fastsatt. For eks. vil man ved avretting med flytmasse måtte påregne ny parkett i mange tilfeller. Pris vil også være avhengig av objektets kompleksitet, grad av skjevhet, etasjehøyde m.m

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt el-kontroll av leiligheten i 2024 hvor det er påpekt flere avvik med behov for tiltak. For mer informasjon om dette, se egen rapport for el-kontroll.

Anbefalte tiltak

Nåværende eier har fått pristilbud på utbedring av avvik som er funnet ved el-kontroll. Kostnad for tiltak er Ca. 27.000.-

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Baderom

Oppsummering

Badet ble etablert ved ombygging i 1985, men det er ukjent om det er utført arbeider på etter dette. Det foreligger ingen dokumentasjon knyttet til arbeider på bad.

Gulvet har ujevne fallforhold. Det måles ca. 0,5cm fall i retning sluk fra dør, men anmerkes også partier med flatere gulv og områder utover gulvet hvor det faller feil vei.

Dersom det skulle forekomme større vannsøl eller lekkasjer på gulv er det ikke sikkert at vann vil ledes mot sluk.

Utstyr og innredning fungerte ved test av disse, men det anmerkes at skuffefronter i baderomsinnredning har svellinger etter fukt.

Ved visuell kontroll av sluk ser vi at det ligger et vinylbelegg/gulvbelegg under flis. Flisgulvet er trolig etablert over eldre gulvbelegg som har funksjon som membran på badet.

Bruk av membran på vegger er ukjent. Mht. alder er det grunn til å anta at dette er en eldre type "primer" som ikke vil holde tett i dag.

Det er registrert avvik i innfesting av gulvbelegg/membran mot sluk hvor det er en åpning mellom membranen og klemring i sluket. Dette betyr at membran er utett mot sluk, og at det vil være fare for lekkasje dersom vannstand stiger over dette punktet, eller området blir utsatt for direkte belastning med vann.

Det er også påvist avvik/utett rørgjennomføring i gulv for avløp fra klosett som vil medføre risiko for lekkasje dersom det forekommer større vannsøl eller lekkasjer på gulvet.

Det er ikke foretatt hulltaking mot dusjsone, da det er konstruksjonsmessige hindringer for dette (grenser mot pipemur og kjøkkeninnredning).

Ut ifra innvendig kontroll ble det ikke registrert tegn på aktiv skade, som for eks. løse flis eller sprekker, men badet er utett og må ikke brukes på en måte som medfører vannbelastning eller dusjing direkte på flis.

Tettesjiktet må skiftes for at badet skal tilfredsstille dagens krav til tetthet. I påvente av dette må det brukes dusjkabinett og kontrollert avrenning til sluk.

Det anbefales også lokale tetttiltak ved nevnte områder rundt rørgjennomføring og i sluk, for å redusere risiko for at noe kan skje i påvente av en renovering.

Utbedring av fallforhold og membran er tiltak som vil kreve at hele badet renoveres. Prisestimat nedenfor er basert på renovering som sådan.

Anbefalte tiltak

Unngå direkte vannbelastning mot overflater i påvente av en renovering.

Lokale tetttiltak i sluk og rundt rørgjennomføringer.

Etablere bedre ventiler (mekanisk avtrekk).

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Takterrassen grenser mot naboelighet. Underliggende himling er derfor ikke undersøkt.

Terrassen er dekket med membranduk og har avrenning utover mot avløp som er plassert like foran rekkverket.

Det måles omtrent 2 - 2,5cm fall i retning avløp, og er ikke registrert forhold som tyder på at vannet belaster bygningskroppen. Det bemerkes dog at det er et område på terrassen som har ujevne fallforhold, og hvor det blir stående vann. Utforming av fall er dermed ikke ideell, og bør rettes opp når det skal byttes tekking i fremtiden.

Rekkverket er mellom 87 - 90cm. Dagens krav er 100cm, og forhenværende krav på oppføringstidspunktet var 90cm. Det anbefales å gjøre tiltak for å sørge for at rekkverk er høyere enn 90cm, og helst over 100cm.

Anbefalte tiltak

Fallforhold bør jevnes ut ved fremtidig omtekking av terrassen slik at det ikke blir stående vann på tekkingen over tid.

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør mot terrasse

Oppsummering

Utvendige omramminger av treverk har høy slitasje. Treverk ligger etablert uten dryppkant. Små sprekker i treverk har ført til begynnende råteskader der fuktighet blir liggende over tid. Omramminger av treverk bør skiftes. Utover dette vurderes funksjon å være normal. Det ble ikke registrert punkterte glass, men mht. alder vil det være større risiko for dette i tiden som kommer. Normal levetid for isolerglass er nådd.

Anbefalte tiltak

Omramminger av treverk bør skiftes.
Generell smøring og vedlikehold.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlige avløpsrør innad i leiligheten er av plast. Disse er trolig skiftet i forbindelse med rehabiliteringer i 1985. Det ble ikke registrert forhold som tyder på funksjonsfeil eller lekkasjer, men mht. alder vil over halvparten av normal levetid være nådd. TG 2 settes pga. alder og høyere risiko i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Synlige vannrør innad i leiligheten er av kobber. Disse er trolig skiftet i forbindelse med rehabiliteringer i 1985. Stengekran er plassert på kjøkken. Denne fungerte ved test på befaringen. Det ble ikke registrert forhold som tyder på funksjonsfeil eller lekkasjer, men mht. alder vil over halvparten av normal levetid være nådd. TG 2 settes pga. alder og høyere risiko i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel etableres waterguard (automatisk lekkasjesikring) der hvor det er vanninstallasjoner i rom uten sluk (kjøkken med varmtvannsbereder).

Ventilasjon

Oppsummering

Kjøkkenavtrekk er montert mot kanal/sjakt. Ventil fra badrom er ført til samme sjakt. Dette kan medføre at avtrekksluft fra kjøkken kommer inn på badrom. Boligen har for øvrig kun mulighet for naturlig ventilering. Ved visuell kontroll er det registrert overfladisk svertesopp på badrom, og i enkelte av vinduskarmene for takvinduer. Dette skyldes tidvis innvendig kondensering, og kommer blant annet av lite luftutskifting. Naturlig ventilering var iht. krav på det tidspunkt bygningen ble oppført, men vurderes ikke tilstrekkelig med hensyn til dagens bruk av boliger med de installasjoner som bidrar til fuktproduksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere et spjeld i overgang mot badrom (mellom kjøkken og badrom) for å unngå at avtrekksluft fra kjøkken kommer ut på badrom. Det bør etableres mekanisk avtrekk fra badrom for å sørge for god luftutskifting. Flere løsninger for luftutskifting kan vurderes. For eks. installasjon av miniventilasjon (punktvis ventiler med funksjon for både tilluft og avtrekk). Ventilasjonsanlegg kan kanskje etableres på loft, men det må avklares med sameie/borettslag om dette er tillatt/mulig.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Fyring er avviklet.

Det er ingen aktive ildsteder og pipemuren er "kledd inn" med malt glassfiberstrie.

Det opplyses at det er fyringsforbud for eksisterende pipe.

Anbefalte tiltak

Det opplyses at det er fyringsforbud for eksisterende pipe, og må således betraktes som at bygningen ikke har mulighet for vedfyring inntil det eventuelt blir utført innvendig renovering av pipelep.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2024

Rapportdato
3.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Anne Elina Sippala

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Christer Klungerbo

Telefon: +4792465652

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: christer@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Rosenborg gate 18A, 7043 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 410

Bruksnr: 73

Festenr:

Seksjonsnr: 5

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1898 - Registrering i byggesak/ matrikkel

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i bygård. Bygningen er oppført med grunnmur av gråsteinsmur. Hovedkonstruksjon er oppført i tømmer og tre, og er utvendig kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjon har halv-valmet form, og er tekket med betongstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje/ loft	65	57	8	0	14
Totalt m²	65	57	8	0	14

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje/ loft	73	65	8
Totalt m²	73	65	8

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekkt?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Takterrassen grenser mot naboelighet. Underliggende himling er derfor ikke undersøkt. Terrassen er tekkt med membranduk og har avrenning utover mot avløp som er plassert like foran rekkverket. Det måles omtrent 2 - 2,5cm fall i retning avløp, og er ikke registrert forhold som tyder på at vannet belaster bygningskroppen. Det bemerkes dog at det er et område på terrassen som har ujevne fallforhold, og hvor det blir stående vann. Utforming av fall er dermed ikke ideell, og bør rettes opp når det skal byttes tekking i fremtiden. Rekkverket er mellom 87 - 90cm. Dagens krav er 100cm, og forhenstående krav på oppføringstidspunktet var 90cm. Det anbefales å gjøre tiltak for å sørge for at rekkverk er høyere enn 90cm, og helst over 100cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fallforhold bør jevnes ut ved fremtidig omtekking av terrassen slik at det ikke blir stående vann på tekkingen over tid.	

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør mot terrasse

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør mot terrasse er av treverk, og har 3-lags glass. Datostempling tilsier at disse er fra 1985/1986.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Datostempling tilsier at disse er fra 1985/1986.	
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utvendige omramminger av treverk har høy slitasje. Treverk ligger etablert uten dryppkant. Små sprekker i treverk har ført til begynnende råteskader der fuktighet blir liggende over tid. Omramminger av treverk bør skiftes. Utover dette vurderes funksjon å være normal. Det ble ikke registrert punkterte glass, men mht. alder vil det være større risiko for dette i tiden som kommer. Normal levetid for isolerglass er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Omramminger av treverk bør skiftes. Generell smøring og vedlikehold.	

6.3 Vinduer og dører: Innerdører og ytterdør

Beskrivelse	
Innerdører er av glatte lett-dører. Ytterdør i glatt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1
Normal slitasje iht. alder. Normal funksjon. Ingen større skader registrert.	

6.4 Vinduer og dører: Takvinduer

Beskrivelse	
Velux takvinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trolig etablert omkring 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1
Fremstår med normal tilstand og funksjon.	

6.5 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-3
Det er foretatt målinger med laser innenfor de enkelte rom i leiligheten. Utførte målinger viser retningsavvik/ hellingsavvik innenfor område gang/stue/kjøkken på 3cm. Dette er ikke uvanlig for denne typen eldre bygninger. Det er ikke registrert forhold som gir grunn til å tro at det er unormal funksjon eller fare for svekkelse som følge av dette, men TG 3 settes pga. stort avvik iht. referansenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skjevhet i gulv vil kunne by på praktiske ulemper. For å bedre tilstandsgrad må det påregnes avretting/ oppretting av gulv. Kostnadsestimat nedenfor er kun et anslag for det intervall som vil være påregnelig ved avretting av gulv, basert på antall kvadratmeter. Endelig pris vil være avhengig av flere faktorer som pr. nå ikke er fastsatt. For eks. vil man ved avretting med flytmasse måtte påregne ny parkett i mange tilfeller. Pris vil også være avhengig av objektets kompleksitet, grad av skjevhet, etasjehøyde m.m	

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-IU

Fyring er avviklet.

Det er ingen aktive ildsteder og pipemuren er "kledd inn" med malt glassfiberstrie.

Det opplyses at det er fyringsforbud for eksisterende pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det opplyses at det er fyringsforbud for eksisterende pipe, og må således betraktes som at bygningen ikke har mulighet for vedfyring inntil det eventuelt blir utført innvendig renovering av pipelep.

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt tegninger eller byggesak for vurdering.

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

Nei

Ukjent.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Synlige avløpsrør innad i leiligheten er av plast. Disse er trolig skiftet i forbindelse med rehabiliteringer i 1985.
Det ble ikke registrert forhold som tyder på funksjonsfeil eller lekkasjer, men mht. alder vil over halvparten av normal levetid være nådd.
TG 2 settes pga. alder og høyere risiko i tiden som kommer.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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
Synlige vannrør innad i leiligheten er av kobber. Disse er trolig skiftet i forbindelse med rehabiliteringer i 1985. Stengekran er plassert på kjøkken. Denne fungerte ved test på befaringen. Det ble ikke registrert forhold som tyder på funksjonsfeil eller lekkasjer, men mht. alder vil over halvparten av normal levetid være nådd. TG 2 settes pga. alder og høyere risiko i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan med fordel etableres waterguard (automatisk lekkasjesikring) der hvor det er vanninstallasjoner i rom uten sluk (kjøkken med varmtvannsbereder).	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er foretatt el-kontroll av leiligheten i 2024 hvor det er påpekt flere avvik med behov for tiltak. For mer informasjon om dette, se egen rapport for el-kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nåværende eier har fått pristilbud på utbedring av avvik som er funnet ved el-kontroll. Kostnad for tiltak er Ca. 27.000.-	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkken	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
140 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Bereder er av ukjent alder, men er ikke eldre enn 20 år. Antatt 10-15 år. Det er etablert avrenning fra trykkventil som er ført til baderom, men er ikke lekkasjesikring utover dette. Bereder er plassert i rom uten sluk, og bør sikres med vannstopper (waterguard) for å redusere risiko for stor skade dersom en større feil skulle oppstå.	
TG-1	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har i utgangspunktet kun naturlig ventilasjon. Det er ettermontert avtrekk over stekesone på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	
Kjøkkenavtrekk er montert mot kanal/sjakt. Ventil fra baderom er ført til samme sjakt. Dette kan medføre at avtrekksluft fra kjøkken kommer inn på baderom. Boligen har for øvrig kun mulighet for naturlig ventilering. Ved visuell kontroll er det registrert overfladisk svertesopp på baderom, og i enkelte av vinduskarmene for takvinduer. Dette skyldes tidvis innvendig kondensering, og kommer blant annet av lite luftutskifting. Naturlig ventilering var iht. krav på det tidspunkt bygningen ble oppført, men vurderes ikke tilstrekkelig med hensyn til dagens bruk av boliger med de installasjoner som bidrar til fuktproduksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere et spjeld i overgang mot baderom (mellom kjøkken og baderom) for å unngå at avtrekksluft fra kjøkken kommer ut på baderom. Det bør etableres mekanisk avtrekk fra baderom for å sørge for god luftutskifting. Flere løsninger for luftutskifting kan vurderes. For eks. installasjon av miniventilasjon (punktvis ventiler med funksjon for både tilluft og avtrekk). Ventilasjonsanlegg kan kanskje etableres på loft, men det må avklares med sameie/borettslag om dette er tillatt/mulig.	
TG-2	

6.14 Våtrom: Badetrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet ble etablert ved ombygging i 1985, men det er ukjent om det er utført arbeider på etter dette. Det foreligger ingen dokumentasjon knyttet til arbeider på bad.

Gulvet har ujevne fallforhold. Det måles ca. 0,5cm fall i retning sluk fra dør, men anmerkes også partier med flatere gulv og områder utover gulvet hvor det faller feil vei.

Dersom det skulle forekomme større vannsøl eller lekkasjer på gulv er det ikke sikkert at vann vil ledes mot sluk.

Utstyr og innredning fungerte ved test av disse, men det anmerkes at skuffefronter i baderomsinnredning har svellinger etter fukt.

Ved visuell kontroll av sluk ser vi at det ligger et vinylbelegg/gulvbelegg under flis. Flisgulvet er trolig etablert over eldre gulvbelegg som har funksjon som membran på badet.

Bruk av membran på vegger er ukjent. Mht. alder er det grunn til å anta at dette er en eldre type "primer" som ikke vil holde tett i dag.

Det er registrert avvik i innfesting av gulvbelegg/membran mot sluk hvor det er en åpning mellom membranen og klemring i sluket. Dette betyr at membran er utett mot sluk, og at det vil være fare for lekkasje dersom vannstand stiger over dette punktet, eller området blir utsatt for direkte belastning med vann.

Det er også påvist avvik/utett rørgjennomføring i gulv for avløp fra klosett som vil medføre risiko for lekkasje dersom det forekommer større vannsøl eller lekkasje på gulvet.

Det er ikke foretatt hulltaking mot dusjsone, da det er konstruksjonsmessige hindringer for dette (grenser mot pipemur og kjøkkeninnredning).

Ut ifra innvendig kontroll ble det ikke registrert tegn på aktiv skade, som for eks. løse flis eller sprekker, men badet er utett og må ikke brukes på en måte som medfører vannbelastning eller dusjing direkte på flis. Tettestjiktet må skiftes for at badet skal tilfredsstillende dagens krav til tetthet. I påvente av dette må det brukes dusjkabinett og kontrollert avrenning til sluk.

Det anbefales også lokale tetttiltak ved nevnte områder rundt rørgjennomføring og i sluk, for å redusere risiko for at noe kan skje i påvente av en renovering.

Utbedring av fallforhold og membran er tiltak som vil kreve at hele badet renoveres. Prisestimat nedenfor er basert på renovering som sådan.

Anbefalte tiltak

Unngå direkte vannbelastning mot overflater i påvente av en renovering.

Lokale tetttiltak i sluk og rundt rørgjennomføringer.

Etablere bedre ventilering (mekanisk avtrekk).

Utbedringskostnader**Over 300 000****6.15 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

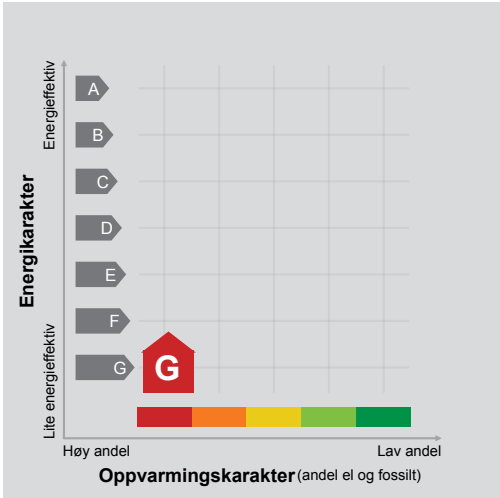
Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Rosenborg gate 18A
Postnummer	7043
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182137928
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	0ea4db53-360b-4e3b-bdb7-bb766dcd1335
Dato	10.04.2024



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.

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 regnes som normalt 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 gjennom fysiske endringer 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 være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Termografering og tetthetsprøving

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Tetting av luftlekkasjer

- Følg med på energibruken i boligen

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 krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og 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, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rosenborg gate 18A
Postnummer: 7043
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: L0101
Dato: 10.04.2024 6:26:25
Energimerkenummer: 0ea4db53-360b-4e3b-bdb7-bb766dcd1335

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 410
Bruksnummer: 73
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182137928

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250031		
Adresse	Rosenborg gate 18A		
Postnummer	7043	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år9mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige skadeforsikring	Polise/avtalenr.	76952593
Selger1fornavn	Anne Elina	Selger1etternavn	Sippala

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det har vært noesvarstopp bak toalettet på gulv. Dette er av rørlegger fjernet ved bytte av toalett i september -24.

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/dugnad

Firmanavn

Winterstø VVS AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Bytte av toalett, dusjkabinett og servantkran i september -24, av Winterstø VVS AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Har faktura for utført arbeid.

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/dugnad

Kommentar

Takstmann har utført befaringsmen vet ikke om annen kontroll utført før undertegnede kjøpte leiligheten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mener det står noe i vedlegg til kjøpekontrakt om mulig fuktinnsig inngangsparti/utetrapp/inngangsparti for flere år siden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vi har fyringsforbud i sameiet. Pipeløp må utbedres dersom ildsted skal benyttes i fremtid. Det er ikke ildsted i leiligheten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Takstmann opplyser om skjeve gulv i leiligheten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tidligere var det svartsopp pågulv bak toalett pga kondens fra gammelt toalett. Dette er nå fjernet og utbedret ved bytte til nytt toalett.

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Aalmo AS elektrikerfirmav/Lars-Erik Kvam har utført en utvidet el-kontroll i leiligheten den 19.04.24. Rapport foreligger i tillegg til et pristilbud for utbedring av alle avvik som fremkommer i rapporten. Pristilbudet ligger på ca 26.000 kr.

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, tømrerarbeid 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

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

Hvis ja, beskrivelse

TBRT har vært på kontroll i 2023, og vil komme igjen den 11.03.25. Som nevnt er d fyringsforbud og ingen peis i leiligheten.

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

☒ Nei ☐ Ja

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/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett opptigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet 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 tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Sippala, Anne Elina

Signert av



Rosenborg gate 18A

Nabolaget Møllenberg/Bispehaugen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

	Solsiden	3 min
	Totalt 12 ulike linjer	0.2 km
	Lademoen stasjon	10 min
	Linje R60, R70	0.7 km
	Trondheim S	15 min
	Linje F6, F7, R60, R70, R71	1.1 km
	St. Olavs gate	24 min
	Linje 9	1.7 km
	Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	3 min
275 elever, 18 klasser	0.2 km
Trondheim International School (1-10 ...	10 min
207 elever, 12 klasser	0.7 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	19 min
220 elever, 16 klasser	1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	8 min
560 elever, 38 klasser	0.6 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	25 min
559 elever, 27 klasser	1.9 km
Bybroen videregående skole	17 min
210 elever	1.3 km
Thora Storm videregående skole	18 min
1100 elever	1.3 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

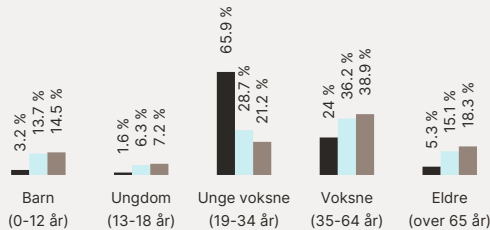


Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100



Naboskapet
Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllenberg/Bispehaugen	1 092	818
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Weidemannsveien barnehage (0-5 år)	5 min
25 barn	0.4 km
Møllenberg barnehage (1-5 år)	6 min
61 barn	0.4 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	7 min
58 barn	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Møllenberg	2 min
PostNord	0.1 km
Bunnpris Rosenborg	2 min
Post i butikk, PostNord	0.2 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Sykkel

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100
-  Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

-  Bispehaugen skole -gymsal

3 min 

Aktivitetshall

0.2 km
-  Buranbanen

6 min 

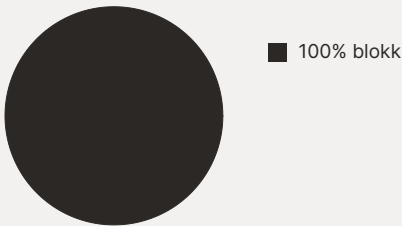
Fotball

0.4 km
-  3T-Solsiden

7 min 
-  Feel24 Buran

7 min 

Boligmasse



«Det er kort avstand til alt du trenger i Trondheim. Festningen, Solsiden, Baklandet o.l er rett utenfor døren. Livlig område, hvor du aldri føler deg alene.»

Sitat fra en lokalkjent



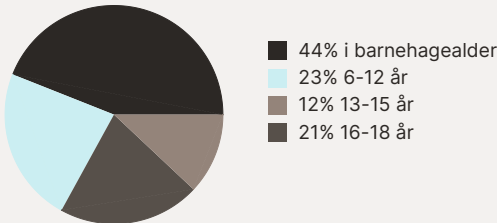
Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter

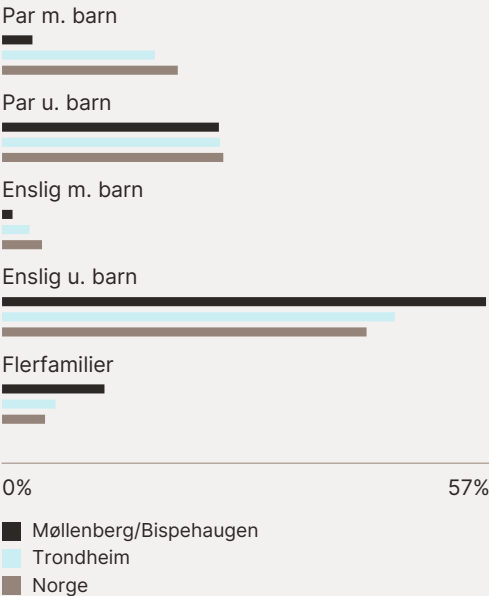
5 min 
-  Apotek 1 Solsiden

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

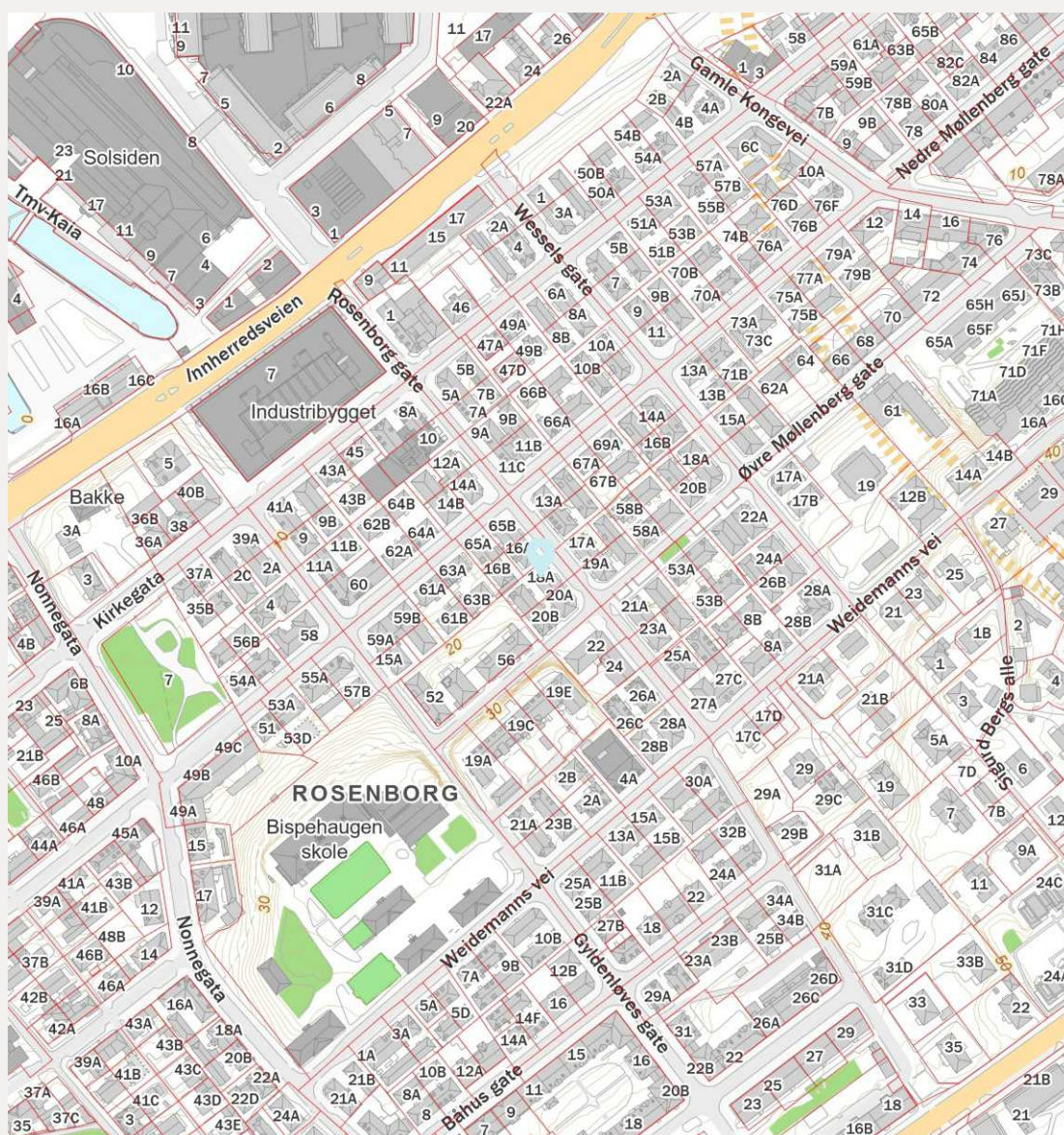
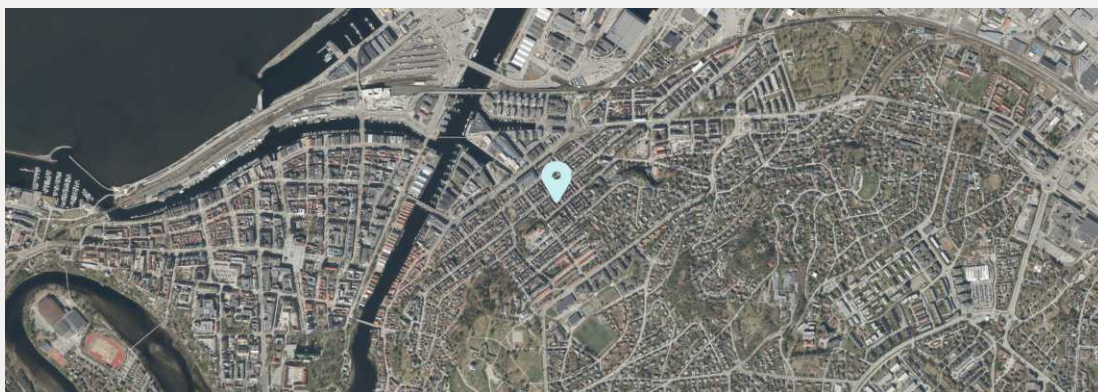


Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	85%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

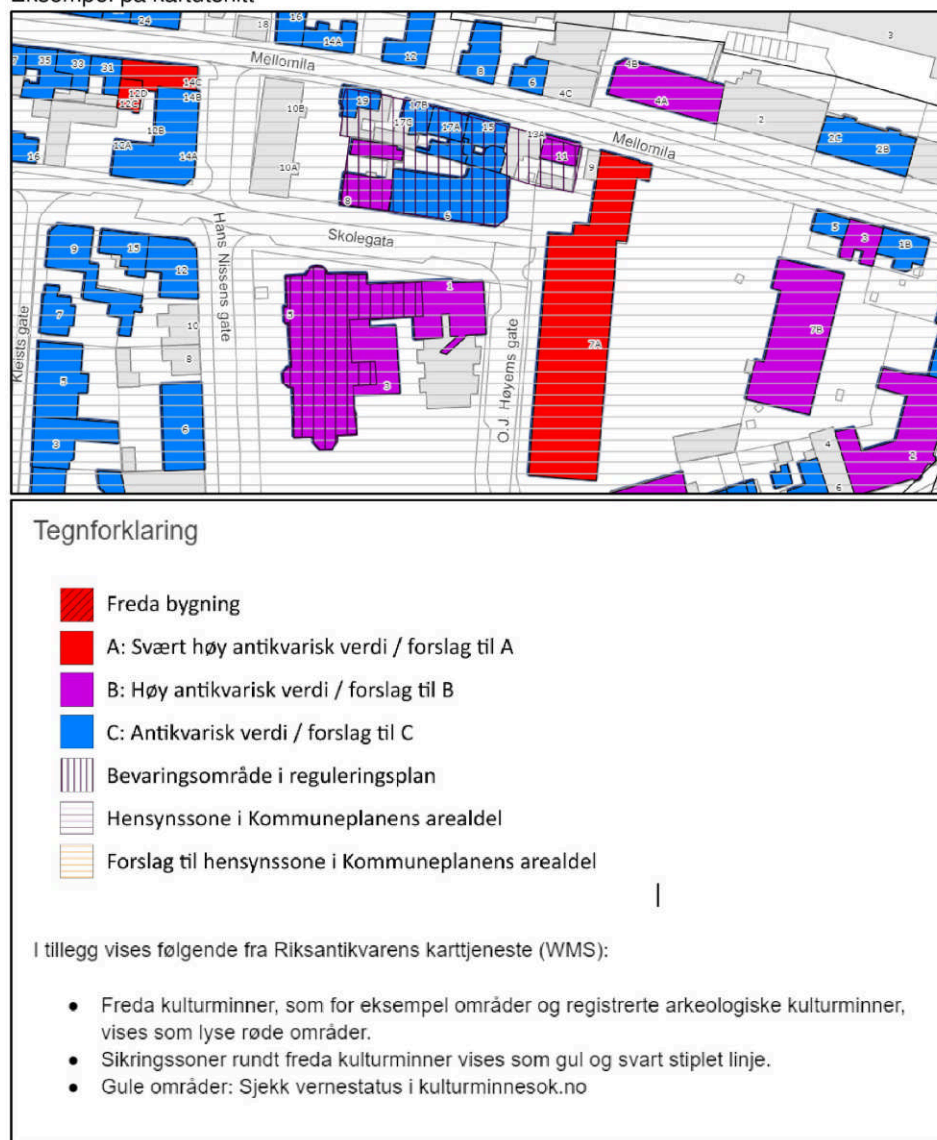


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet

Eksempel på kartutsnitt



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

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet":

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 "Aktsonhetskart 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 "Aktsonhetskart 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

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.

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

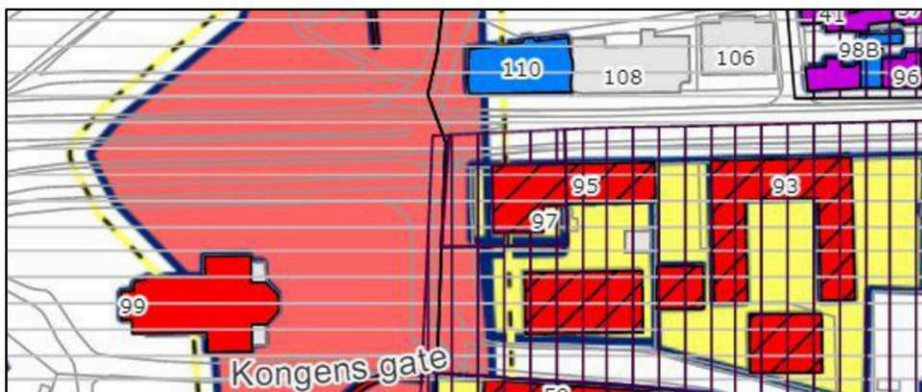


Eksempel på freda bygning: rød med svart skråkravur er Kriminalasylet fra 1830.

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

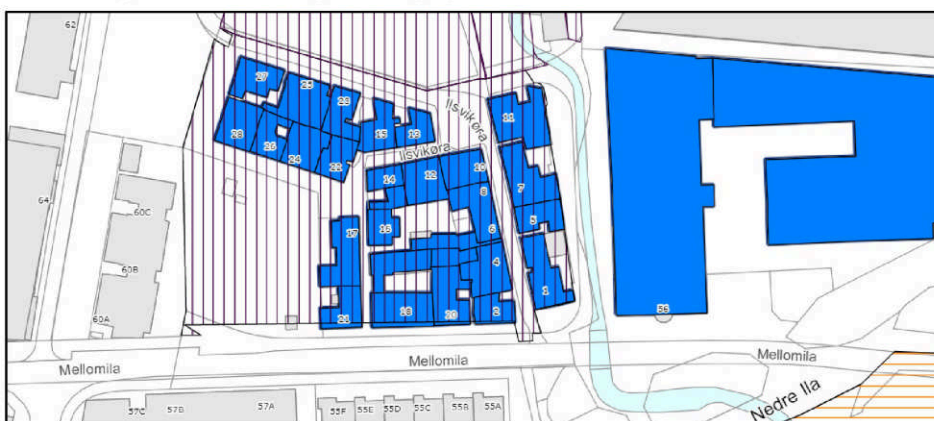
På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

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.

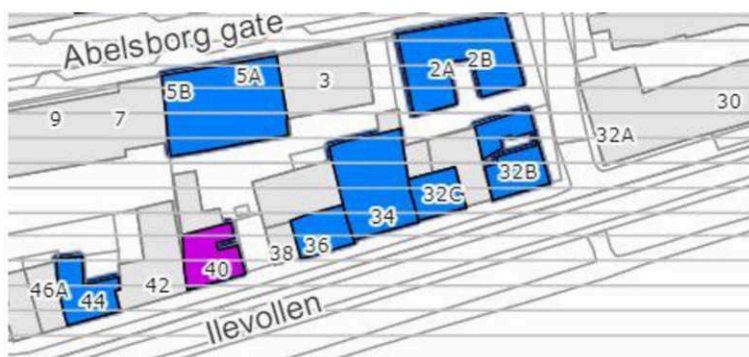
Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

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.

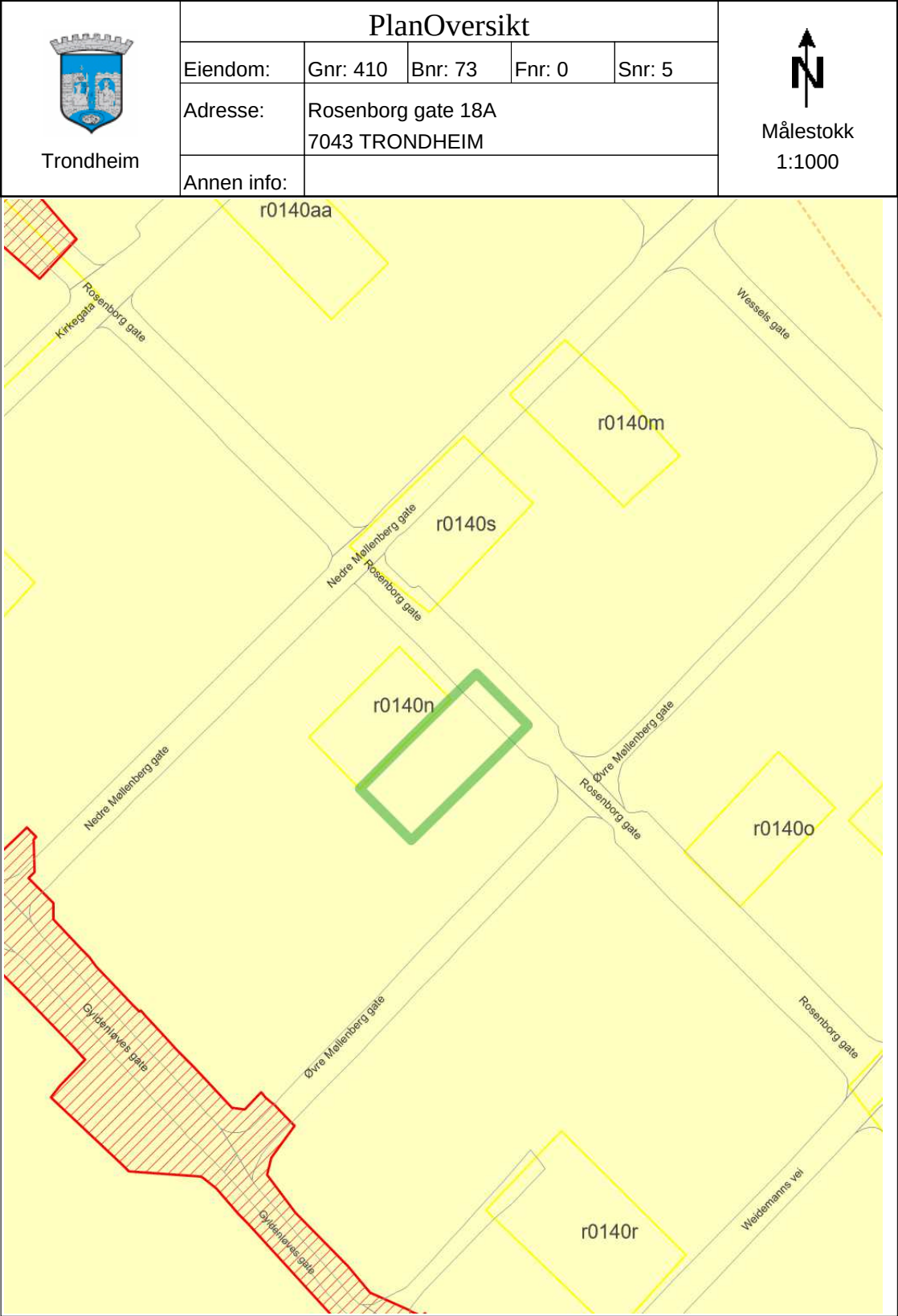
Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
	Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

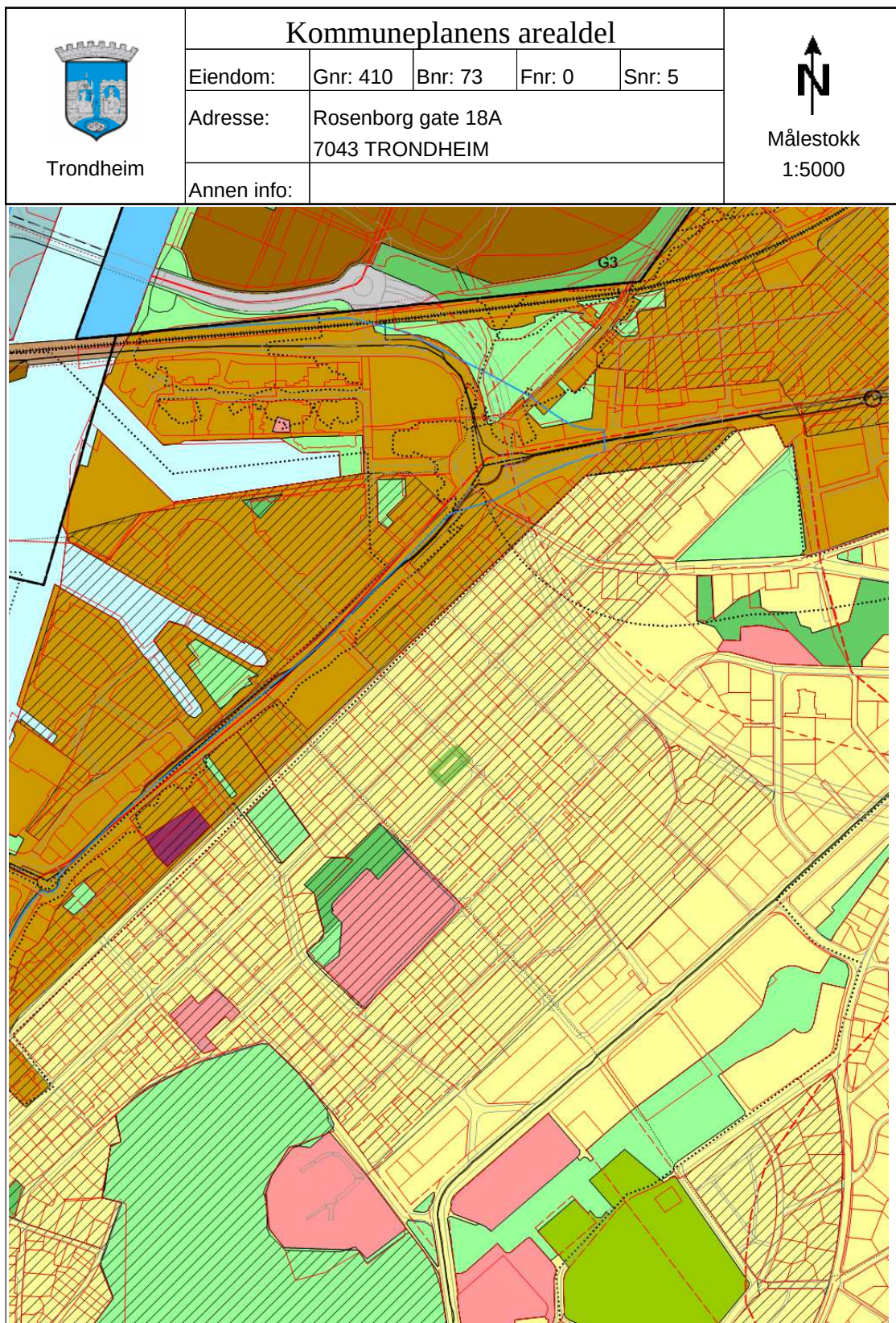
Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



Tegnforklaring

	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

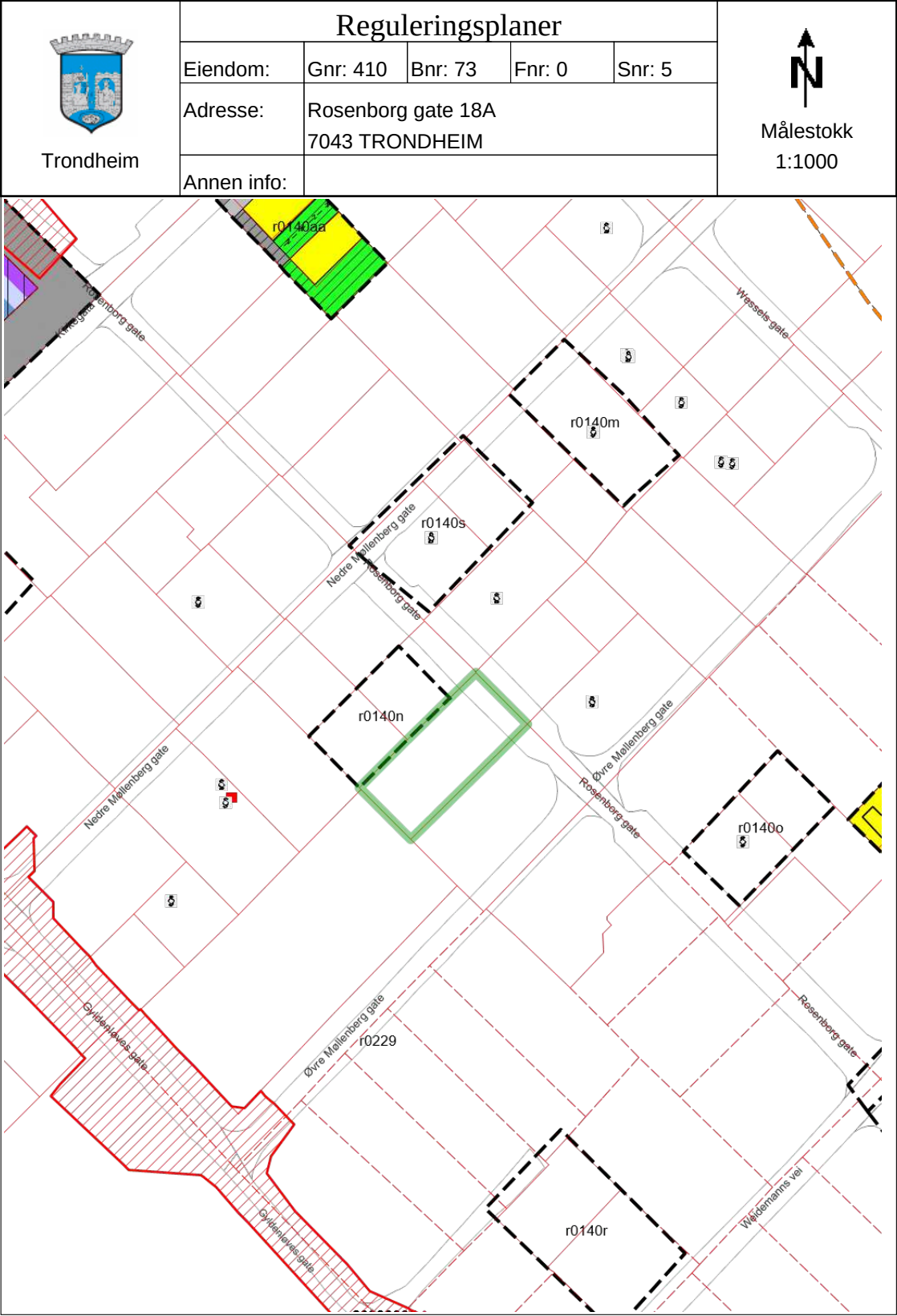


10.02.2025 13:06:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Kommuneplan- og kommunedelpangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre
	Bestemmelsesområde nidelvkorridoren		Bestemmelsesområde havstigning		Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
	Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering	A	Påskrift kommuneplan		Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - Bro - Nåværende		Fjernveg - Tunnel - Framtidig
	Fjernveg - På bakken - Framtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Framtidig
	Atkomstveg - På bakken - Framtidig		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - Bro - 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 - 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
	Ferdsl - Nåværende				



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpGrense		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Bebyggelse som inngår i planen		Bevaring av bygninger
	Bolig		Kjøreveg		Gate m/fortau
	Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Forretning/Kontor/Industri		RpGrense		Restriksjonsområde flyplass



10.02.2025 13:05:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekanth		Sti
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		MatrikelnummermedSnr
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekanth		Sti
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		Seksjonert bruksrett
	Hovedteig seksjonert eiendom		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo

Tegnforklaring

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



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANN SV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 2039/85

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

JATO A/S
7082 LEINSTRAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Rosenborg gt. 18
BYGGHERRE	JATO A/S
BYGGEGARBEIDETS ART	Rehabilitering av boliggård(hoved- og bakgård)

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget

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

- ☐ for nevnte: REHABILITERING
- ☐ for følgende del av bygg: 1

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

ARBEIDET SPESIFISERT I AVTALE MELLOM JATO A/S OG
BYGGESAKSKONTOR. DATERT 24/2-87

Arbeidet må være fullført innen

1-6-87

Byggesakskontoret

2-3-87

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

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

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

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommundirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

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

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

VEDTEKTER

for

Sameiet Rosenberg gt 18
org. nr. 987 478 047

Vedtektene er endret på sameiermøtet 18.09.2012
Vedtekten er endret på årsmøte den 19.03.2018.
Sist endret på årsmøte den 17.03.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rosenberg gt 18. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.06.1989

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 boligseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 73 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) 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, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven 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 etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) 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 årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Sameiet Rosenborggate 18 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		384 660	366 324	384 615	278 993
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	122 431
Tillegg elektroniske fellesavtaler		73 788	64 020	73 800	58 080
Sum driftsinntekter		458 448	430 344	458 415	459 504
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-1 833	-1 833	-1 900	-1 850
Styrehonorar	2	-13 000	-13 000	-13 400	-13 000
Forretningsfjrrerhonorar		-47 527	-45 548	-47 190	-49 360
Drifts- og serviceavtaler	3	-12 949	-16 147	-9 200	-13 500
Ljpende vedlikehold	4	-13 442	-13 676	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold	5	-338 514	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-65 663	-70 344	-73 800	-58 080
Forsikring		-73 165	-75 994	-78 000	-79 800
Energi, felles		-6 508	-5 235	-7 000	-6 000
Andre driftsutgifter	6	-2 985	-1 209	-1 600	-3 000
Sum driftskostnader		-575 586	-242 986	-257 090	-249 590
DRIFTSRESULTAT		-117 138	187 358	201 325	209 914
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		23 791	13 554	8 000	8 000
Finanskostnader		-61 566	-46 431	-58 667	-67 968
Netto finansposter		-37 775	-32 877	-50 667	-59 968
Resultat fjr skattekostnad		-154 913	154 481	150 658	149 946
Ordinrt resultat etter skatt		-154 913	154 481	150 658	149 946
i RSRESULTAT	7, 10	-154 913	154 481	150 658	149 946
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til udekket tap		-154 913	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	154 481	0	0

Org.nr: 987 478 047 - 714

Sameiet Rosenborggate 18 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	4 623	0
Periodiserte kostnader	8	9 218	18 081
Mellomregning Klare Finans	8	0	14 745
Opptjente renter	8	16 499	6 410
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	219 620	411 661
Sum omløpsmidler		249 960	450 897
SUM EIENDELER		249 960	450 897

Sameiet Rosenborggate 18 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-546 166	-391 253
Sum egenkapital		-546 166	-391 253
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevl ³ n	11	776 481	830 966
Sum langsiktig gjeld		776 481	830 966
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 596	398
Mellomregning BBL finans		1 153	0
Forskudd kunder		3 470	10 389
P ³ l ³ pte kostnader		426	397
Sum kortsiktig gjeld		19 645	11 184
Sum gjeld		796 126	842 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 960	450 897

Sted: _____, dato: _____

Sylvia Wierowska
Leder

Emma S Nther Schjetlein
Styremedlem

Jan Bjørnar Grønseth
Styremedlem

Org.nr: 987 478 047 - 714

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

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 verdsett 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 i 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belopp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp p³ det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. P³ bakgrunn av dette anses det at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p³ utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	1 833	1 833
Sum personalkostnader	1 833	1 833

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	13 000	13 000

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om skadedyrbekjempelse	9 005	8 726
Avtale om adgangskontroll og dører	3 944	7 421
Sum drifts- og serviceavtaler	12 949	16 147

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	12 291	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 151	0
Sum vedlikehold	13 442	13 676

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	338 514	0
Sum periodisk vedlikehold	338 514	0

Org.nr: 987 478 047 - 714

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

Periodisk vedlikehold gjelder arbeid utført av Kviteng Bygg AS.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	249	0
Bankgebyrer	604	678
Andre gebyrer	2 131	531
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	2 985	1 209

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	439 713	343 574
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-154 913	154 481
Avdrag i ³ n	-54 485	-58 342
i rets endring i disponible midler	-209 398	96 139
Disponible midler i periodens slutt	230 315	439 713
Disponible og gjemerkt. midler justert for langsiktige avsetninger	230 315	439 713

Note 8 - UTESTJ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	219 619	411 660
Sum bankinnskudd	219 620	411 661

Note 10 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-391 253	-545 734
Annen egenkapital 01.01	-391 253	-545 734
i rets resultat	-154 913	154 481
Annen egenkapital 31.12	-546 166	-391 253
SUM EGENKAPITAL 31.12	-546 166	-391 253

Boligselskapet har negativ egenkapital. Positive resultat i ³ rene fremover, sammen med nedbetaling av i³ n, vil p³ sikt medføre positiv egenkapital.

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

Kreditor:	Handelsbanken
Form ³ l:	Div. vedlikehold, samt refinansiering
L ³ nenummer:	90517269254
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018
Rentesats:	8,40 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig ³ nebelrjp:	1 084 000
L ³ nesaldo 01.01:	830 966
Avdrag i perioden:	54 485
L ³ nesaldo 31.12:	776 481
Saldo 5 ³ r frem i tid:	446 550

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 90517269254	1	98 467	98 467
	1	84 400	84 400
	1	82 993	82 993
	2	70 333	140 666
	2	64 707	129 414
	2	62 597	125 194
	2	57 673	115 346

Resultat og balanse med noter for Sameiet Rosenborggate 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Rosenborggate 18

Styreleder	Sylwia Wiergowska (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Emma Sæther Schjetlein (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Jan Bjørnar Grønseth (sign.)	28.02.2024



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 eieendom (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. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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”

Rett 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


Rett 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 ettertiden.
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: 1250031

Adresse: Rosenborg gate 18A, 7043 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 410, Bnr. 73, Snr. 5, 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)

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 20.02.2025 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

