

PROAKTIV

Tiltalende
& romslig



FROSTAVEIEN 9B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

LADEMOEN/ROSENDAL

Innbydende 2-roms leilighet.
Lekker kjøkken fra 2024.
Nedbetalt IN-lånet. Solrik
balkong. Heis. Nært
studiesteder.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Frostaveien 9B, 7068
TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 411, bnr. 77, andelsnr. 25,
org.nummer 985825955 i Rosendal
Borettslag

Prisantydning: 2.700.000,-

Omkostninger: 9.590,-

Andel fellesgjeld: 442.523,-

Totalpris: 3.152.113,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 2/1

BRA: 61 m²

BRA-i: 57 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Området har
boligsoneparkering i sone 22 etter
gjeldende bestemmelser.

Tomt: 467 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.015,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag
på fellesgjeld, vedlikehold, varmtvann,
felles bygningsforsikring, renhold,
kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, tv
og bredbånd m.m.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	18	42
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
44	50	51	59
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
75	89	98	
Rosendal borettslag	Energiattest	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg er svært fornøyd med Proaktiv.”

Gjennom hele prosessen ble all informasjon fremstilt på en forståelig måte, uten en hel masse fagspråk. Alt av dokumentet ble forklart til punkt å prikke, slik at jeg hadde forståelse for hva jeg signerte. Megler var hele tiden fleksibel å tilgjengelig for spørsmål og ga meg oppdateringer under veis. Jeg sitter igjen som en fornøyd kunde hvor hele salgsprosessen var svært behagelig.

Navn: Silje Olden Pettersen

“Min megler under salgsprosessen utførte en solid jobb.”

Så absolutt på tilbudssida og veldig hyggelig. I tillegg ordna han med alt praktisk angående flyttebyrå og utvask.

Navn: Heidi Merin Langmo

“Meget dyktig megler, trygg og proff veiledning gjennom hele prosessen.”

Navn: Gunn Irene Karlsvik

“Gjorde det som var lovet.”

Grundig arbeid og tok ansvar som avtalt.

Navn Jaran Petersen

Marcus har vært en tipp topp megler for oss fra start, etter å ha vunnet anbudet over 3 andre meglere syntes vi han har prestert over all forventning, han stiller alltid opp og gjør det lille ekstra på enhver tiltak. Vi kunne ikke fått en bedre megler her, og anbefaler sterkt Proaktiv til alle som vurderer/skal selge bolig.

Navn: Fam Dang

“Megler som bryr seg om våre krav og ønsker”

Navn Olav Rossøy

“En fin opplevelse”

“Hadde veldig fin opplevelse med Proaktiv. Min megleren (Marcus) var veldig hjelpsom og svarte på alle spørsmål vi hadde veldig raskt.”

Navn Renan Guedes Maidana

“Opplevde mitt første salg som en trygg prosess.”

Marcus ga god veiledning og oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Han var utrolig flink til å holde meg informert, og bygge tillit hos potensielle kjøpere. Jeg var utrolig fornøyd, og opplevde mitt første salg som en trygg prosess med Marcus.

Navn Ragnhild Rognlien

“Full åpenhet”

Megler orienterte meg hele tiden om hva som skjedde i salgsprosessen, hvordan markedet så ut og hvilke salgsstrategier han anbefalte. Full åpenhet som dette gjorde det enkelt å ha tillit til megleren.

Navn Trygve Espedal

“Veldig fornøyd med min megler i proaktiv. Alltid tilstede når jeg lurte på noe, oppdaterte meg hele veien gjennom salget.”

Navn Bjørg Lillian Sætervang

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler:
Marcus Solberg Røed



Marcus Solberg Røed
Eiendomsmegler
Mobil: 92 67 96 33
E-post: marcus@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

DITT NYE HJEM?

Frostaveien 9B

Proaktiv Eiendomsmegling ved Marcus Solberg Røed har gleden av å presentere en tiltalende og lettstelt 2-roms leilighet.

Borettslaget ble i 2021 renoverert med gode tiltak som fremhever dagens standard. Det ble rehabilitert fasader, balkonger, vinduer, balkongdør samt installert balansert ventilasjon. Rosendal byr på herlig parkliv, sjarmerende kaféer, umiddelbar nærhet til kollektiv- og servicefunksjoner, samt sentrum. Dette gjør området svært ettertraktet for spesielt unge og studenter.

Kvaliteter vi vil særlig fremheve:

- Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst via heis
- Trivelig balkong med formiddagssol
- Romslig stue med innbydende kjøkken fra 2024 og tidløst badrom
- Balansert ventilasjon
- Romslig soverom på ca. 12,4 kvm
- Innendørs bod og kjellerbod
- Nedbetalt IN-lånet

Marcus S. Røed

Eiendomsmegler:
Marcus Solberg Røed

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



LADEMOEN/ROSENDAL

Kommune: TRONDHEIM / Område: LADEMOEN/ROSENDAL

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Lademoen/Rosendal byr på herlig parkliv, sjarmerende kaféer og umiddelbar nærhet til kollektiv- og servicefunksjoner som gjør området svært ettertraktet for spesielt unge og studenter. Det er gang- og sykkelavstand til det meste, samtidig som hyppige bussavganger bringer deg til byens øvrige lokasjoner på kort tid.

Leilighetens sentrumsnære beliggenhet gjør at det er kort vei til det meste. Lademoen har fått et kraftig løft de senere år og byr på kaféer, restauranter og puber, som for eksempel Ramp og Mellomveien. I tillegg har man et hyggelig parkområde i Lademoparken. Parken oppgraderes, som alt annet i området, i disse dager. Nå er også gamle Rosendal kino pusset opp og huser teateret og Rosendal kafé. Dagligvarebutikken Bunnpris ligger et kvartal unna med lange åpningstider og post i butikk. På Lademoen finnes også treningssenteret Feel24, tannlege og frisør.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Buran Totalt 13 ulike linjer	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Lilleby stasjon Linje R60, R70	9 min 🚶 0.7 km
🚉 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	20 min 🚶 1.7 km
🚉 Dronningens gate 62 Linje 9	7 min 🚶 2.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	3 min 🚶 0.3 km
Bunnpris Buran Post i butikk	5 min 🚶 0.4 km

VARER/TJENESTER

🛍️ Solsiden Kjøpesenter	12 min 🚶
🏪 Apotek 1 Solsiden	10 min 🚶

SPORT

⚽ Buranbanen Fotball	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Jarlebanen - kgb Fotball	10 min 🚶 0.8 km
🏊 Feel24 Buran	4 min 🚶
🏊 3T-Solsiden	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Solsiden Senter	10 min 🚶
-------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



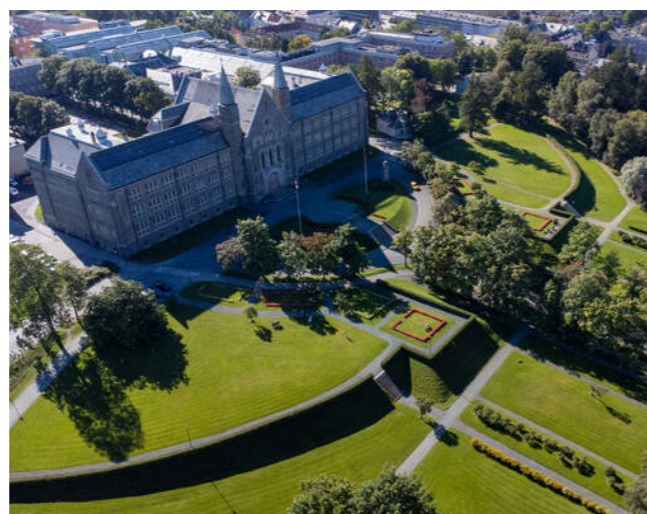
Området er fremhevet som et satsningsområde i kommunens miljøpakke. Det er besluttet at Innherredsveien skal bli miljøgate, og dette arbeidet er påbegynt med prøveperiode. Trafikken har dermed blitt betydelig redusert, som også er en følge av Strindheimtunnelen. Les mer om dette på <http://miljopakken.no/prosjekter/innherredsveien>.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Den flotte bydelsparken Lademoparken ligger rett over veien for bygården. Parken er hyggelig beplantet og er et populært sted å nyte godværsdagene på. Fra Lademoen er kun en kort sykkeltur opp til Lade som er kjent for store grøntområder, fine turmuligheter og nærhet til fjorden. I idylliske omgivelser langs fjorden slynger Ladestien seg fra Ladehammeren til Grilstadfjæra. Langs stien ligger flere av byens fineste badeplasser, parkområder og ballplasser, samt serveringsstedene Ladekaia, Sponhuset og Flipper. Stien har sin sjarm året rundt og passer meget godt til flere formål, enten man ønsker å ta en søndagstur i behagelig tempo eller legge ut på en lengre løpetur.

Det er også en aktivitetspark like i nærheten, hvor Buran fotballbane ligger. Her er det aktiviteter for store og små, og dette er et område som passer godt for både yngre og familiefolk. I nærområdet blir det flere grønne lunger og det vil bli torg i forbindelse med utvikling av Innherredsveien som miljøgate.

Fra leiligheten tar det kun fem minutters å gå ned til Solsiden med et yrende byliv på både dag- og kveldstid. På Solsiden kjøpesenter finner du mange ulike butikker med noe for enhver smak. På utsiden av senteret ligger serveringsstedene



på rad og rekke. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv utover kveldene. Ved Portalen på Solsiden finnes det en større Rema 1000 med søndagsåpen avdeling og de to treningssentrene Sit og 3T. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbrua for å komme inn til bykjernen.

En rekke bussruter passerer holdeplassene Buran og Rosendal som ligger like ved leiligheten. Her har også flybussen trasé med jevnlig avganger. De mange og hyppige bussforbindelsene gjør at man enkelt kommer seg rundt og til ulike deler av byen. For studenter er det bussruter som går til de fleste av byens største studiesteder, som NTNU på Dragvoll, DMMH på Dalen ved Strindheim, samt Høyskoleparken med NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og St. Olavs Hospital.

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	10 min 0,8 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 219 elever, 12 klasser	17 min 1,4 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	19 min 1,6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	14 min 1,1 km
Cissi Klein videregående skole	21 min
Thora Storm videregående skole 1100 elever	22 min 2 km

BARNEHAGER

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0,5 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	6 min 0,5 km
Weidemannsveien barnehage (0-5 år) 25 barn	9 min 0,7 km



Fra leiligheten er det fem minutters gange til togstasjonen på Lilleby. Her går lokaltoget nordover mot Værnes flyplass og Steinkjer, samt sørover i retning Oslo via Trondheim sentralbanestasjon.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse.

Adkomst

Tast inn "Frostaveien 9B" på din GPS og du vil nå få den raskeste veibeskrivelsen fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

BOLIGMASSE



■ 100% blokk

Livet på Storetveit

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Victor Jensen

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen sommeren 2021.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Det mest avgjørende var at leiligheten var romslig og lå sentralt med gangavstand til solsiden, uten støy fra trafikk rett utenfor.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal flytte til Oslo pga jobb.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

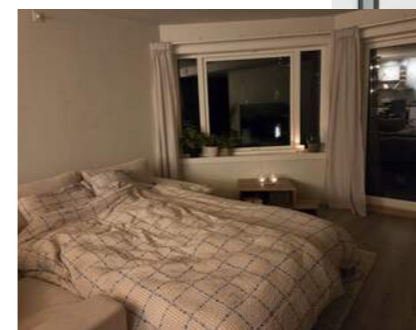
Nytt praktisk kjøkken med lang sammenhengende benkeplate, store innebygde skap på badet, egen "gamebod" med plass til stor PC og flere skjermer.

Hva har du likt best med området?

Sentralt og kort vei til nærmeste bussholdeplass der mange linjer passerer, mange fine parker og hvordan Inherredsveien har blitt oppgradert.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Den store skapdøren på kjøkkenet til høyre for vasken er litt tyngre å åpne enn de andre skapdørene. Samt at den lille skapdøren over der bare kan åpnes 50%. (Ble gjort for å skjule mikrobølgeovn, vannkoker etc)



Hvordan er solforholdene på eiendommen?

Veldig gode solforhold på balkongen. Solen treffer balkongen perfekt gjennom hele dagen.

Hvordan vil du beskrive naboskapet?

Veldig hyggelige naboer som stiller opp om man trenger det.

Til slutt – Beskriv boligen med tre ord!

Romslig, sentral og hjemmekoselig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL FROSTAVEIEN 9B

Vi starter utendørs - Leilighetens sentrumsnære beliggenhet gjør at det er kort vei til det meste. En leilighet perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med den urbane livsstilen.

Parkering

Området har boligsoneparkering i sone 22 etter gjeldende bestemmelser. Kostnaden for boligsoneparkering er ca. kr. 785,- per måned. Det er også muligheter for gjestekort for kr. 359,- per uke. For mer informasjon se: <https://www.trondheim.kommune.no/parkering/innhold/boligsone/>.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

467 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt den 26.02.2026 av Christer Prestmo Laugen ved WitsøSvea, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



REHABILITERT FASADE,
BALKONGER, VINDUER,
BALKONGDØR SAMT
INSTALLERT BALANSERT
VENTILASJON I 2021.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Marcus Solberg Røed har gleden av å presentere en innbydende og romslig 2-roms leilighet, beliggende godt plassert ved attraktive Lademoen/Rosendal. Boligen er godt ivaretatt, hvor man vil få en god standard og en leilighet som består av en stor stue med tiltalende kjøkken, romslig soverom, gang, tidløst bad, romslig baderom, solfylt balkong og innvendig bod.

Eiendommen har en god beliggenhet, litt tilbaketrukket fra den ellers travle sentrumskjernen. Det er et rolig og populært område. Her er det gangavstand til hjertet av byen, spesielt med tanke på de som ikke bruker privat transport. Med denne beliggenheten har man nærhet til alt man skulle ha behov for.

Velkommen inn!

Borettslag bestående av 47 andeler, hvor leiligheten ligger luftig til i 3. etasje med heisadkomst. Eiendommen ble i 2021 renoveret med gode tiltak som fremhever dagens standard. Det ble blant annet rehabilitert fasader, balkonger, vinduer, balkongdør samt installert balansert ventilasjon. Det er en romslig leilighet med et samlet areal på ca. 57 kvm. Entréen er målt til ca. 6,8 kvm. Det er plass til kommode samt skoskap og oppheng for bekledning.

Stuen har en god utforming som oppleves stor og luftig. Oppholdsrommet er målt til hele 27,8 kvm, dette gjør det enkelt å innrede med ulike møblelement som spisegruppe i en del av rommet og sofagrupper i den andre. Stuen er malt i fargen «kokos» og det er nylig byttet laminatgulv i hele boligen. Stuen får rikelig med lys gjennom store vinduer i

enden av rommet. Dette bidrar til godt med lysinnslipp og en god romfølelse gjennom dagen.

Fra stuen har man utgang til en trivelig balkong. Her kommer man ut til en sjarmerende uteplass med gode solforhold gjennom formiddagen. Balkongen har plass til liten sittegruppe hvor mang kan tilbringe lange finværsdager.

Det tiltalende kjøkkenet ble oppgradert i 2024 og ligger tilbaketrukket fra stuedelen. Innredningen består av moderne skap, skuffer og downlights. Den mørkere benkeplaten står i flott stil med de lyse frontene og tapet i bakgrunn gir en fin kontrast til rommet. Videre er kjøkkenet utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, ventilator, kjøleskap og fryser.

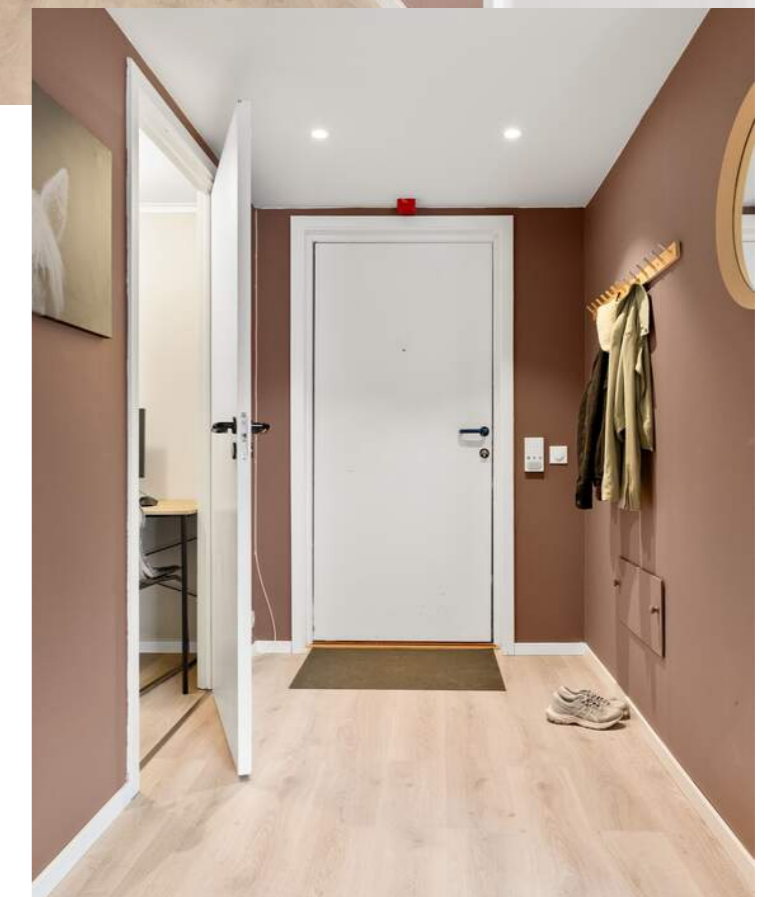
Tidløst badrom på ca. 4,5 kvm, med behagelig gulvvarme. Badet har lyse fliser på veggene og mørkere fliser på gulvet. Det har gode oppbevaringsløsninger med servant med skuffer og integrert skap. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Leilighetens soverom er målt til gode 12,4 kvm. Soverommet har god plass til stor garderobeløsning og dobbeltseng. Soverommet er malt i fargen «byge». Det store vinduet er vendt ut mot bakgården, og gir behagelig morgensol.

Til leiligheten medfølger det også innvendig bod på ca. 2,5 kvm. Nåværende eiere har benyttet boden som kontor. Inne i boden er det skap, hylle og anlegget for den balanserte ventilasjonen. For øvrig er det kjellerbod på ca. 4 kvm.



ENTRÉEN ER MÅLT TIL CA.
6,8 KVM. DET ER Plass TIL
KOMMODE SAMT
SKOSKAP OG OPPHENG
FOR BEKLEDNING.



**Moderniseringer og påkostninger**

Gjennom selgers eiertid er det gjort flere oppgraderinger som:

- Nytt kjøkken i 2024.
- Oppgradert det elektriske i forbindelse med nytt kjøkken.
- Nyere laminatgulv i hele leiligheten.
- Satt inn dusjkabinett i 2021.
- Malt stue (kokos), soverom (byge), gang (daydream) og bod (soft).

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 4 kvm

3. etasje

BRA-i: 57 kvm

Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 5 kvm

Kommentar fra takstmann:

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

-Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

Takstmann har vurdert følgende (1 / 6) punkt til TGO:

- Fuktsøk på baderom.



Takstmann har vurdert de fleste punkter (3 / 6) til TG1:

- Sanitært utstyr og ventilasjon på badrom.
- Kjøkken.
- VVS.

Takstmann har vurdert følgende (2 / 6) punkter til TG2:

- Overflater på badrom: Det registreres skader på og rundt flis i dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 18mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

- Membran, tettesjikt og sluk på badrom: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen og toalettet mangler drengåpning. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Verdt å bemerke seg:

- Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming

- Elektrisk

Ventilasjon:

- Balansert ventilasjon

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk: ca. 6 000 kWh.

Strømstøtteordning: NEI

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUEN ER MÅLTIL GODE
27,8 KVM OG HAR EN GOD
UTFORMING, SOM
OPPLEVES LUFTIG.



STUEN ER MALT I FARGEN
"KOKOS" OG DET ER
NYLIG BYTTET LAMINAT
GULV I HELE BOLIGEN.





SOLRIK BALKONG

Balkongen har plass til liten sittegruppe hvor mang kan tilbringe lange finværsdager.



TILTALLENDE KJØKKEN FRA 2024

Innredningen består av moderne skap, skuffer og downlights. Den mørkere benkeplaten står i flott stil med de lyse frontene og tapet i bakgrunn gir en fin kontrast til rommet.



STORT SOVEROM PÅ CA.
12,4 KVM.



SOVEROMMET HAR GOD
PLASS TIL STOR
GARDEROBELØSNING OG
DOBBELTSENG.



TIDLØST BADEROM

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



GOD OPPBEVARING MED
SERVANT MED SKUFFER
OG INTEGRERT SKAP.

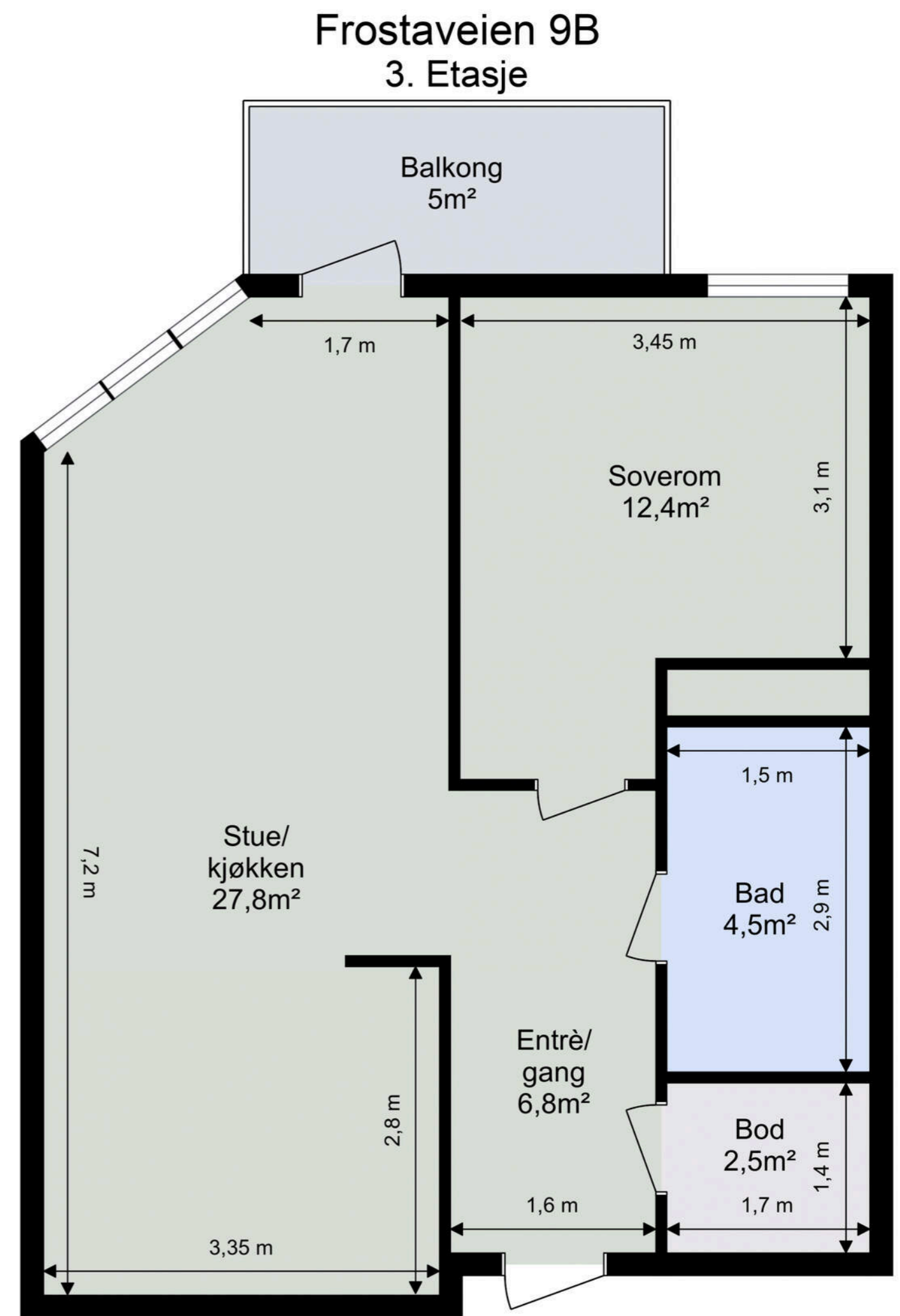


INNSENDIG BOD

Til leiligheten medfølger det også innvendig bod på ca. 2,5 kvm. For øvrig er det kjellerbod på ca. 4 kvm.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Styrets arbeid i siste periode:

- I 2021 gjorde borettslaget store oppgraderinger. Det ble rehabilitert fasader, balkonger, vinduer og balkongdør samt installert balansert ventilasjon.
- Service av varmtvannstanker, vaskemaskiner og tørketromler i 2023.
- I mai 2024 inngikk borettslaget ny, og etter styrets mening betydelig bedre, TV- og internettavtale: Altibox Flex M. Beboere kan selv velge mellom forskjellige løsninger innenfor TV og internett. Om man ikke har behov for TV kan man også velge dette bort, for raskere internettkobling.
- Et av styrets største fokusområder i 2024 har vært å få satt opp en fornuftig og realistisk vedlikeholdsplan. Planen viser hva borettslaget planlegger å gjøre av periodisk vedlikehold de neste ti årene, og gir dem en forventet oversikt over utgiftene. Vedlikehold er dyrt, men det er enda dyrere å la være. Borettslaget har vært opptatt av å spre de større og dyrere vedlikeholdsprosjektene (som å bytte ut calling-anlegget og inngangsdører til leilighetene) utover, slik at borettslaget via felleskostnadene får tid til å spare opp penger til å betale for tiltakene.
- Styret ser for seg at de i framtiden må ta opp noe lån for å gjennomføre planlagt og nødvendig vedlikehold, da oppsparte midler ikke vil kunne dekke alle de større utgiftene.

Informasjon om varmtvannsforsyning:

Leilighet nr 39 - 47 i 1. etasje har egne varmtvannsberedere i sin leilighet.

Leilighet nr 1 - 38 har felles varmtvannsforsyning. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene for leilighetene 1 - 38.

Felleskostnader pr. mnd

7.015,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, vedlikehold, varmtvann, felles bygningsforsikring, renhold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, tv og bredbånd m.m.

Andel fellesgjeld

442.523,- per onsdag, 4. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er ifølge regnskap pr. 04.03.2026 kr. 30 460 249,34,-

Lånenummer: 90517174954, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 04.03.2026: 9 573 687,-
Andel av saldo: 0,-
Første termin: 30.12.2007Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.12.2040)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 385 396,-
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 252 295,-
Flytende rente.
IN-lån.

Lånenummer: 12117012229, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 04.03.2026: 1 698 980,-
Andel av saldo: 41 115,-
Første termin/første avdrag: 01.10.2022 (siste termin 01.10.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 12128579921, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 5.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 04.03.2026: 278 807,-
Andel av saldo: 6 747,-
Første termin/første avdrag: 15.11.2015 (siste termin 15.05.2035)
Flytende rente

Lånenummer: 146392444, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 04.03.2026: 16 308 592,-
Andel av saldo: 394 662,-
Første termin/første avdrag: 01.03.2024 (siste termin 01.09.2053)
Flytende rente

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning):
Boligselskapet tilbyr individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Denne ordningen gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned deler av fellesgjelden som er knyttet til andelen han / hun eier. Andelseier får dermed redusert sine månedlige boutgifter. Nåværende eier har allerede nedbetalt sin andel av IN-lån.

Andel fellesformue

26.358,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi:
Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. 1 510 561,-. Driftsresultatet var kr. 183 704,- mindre enn budsjettert. Dette er hovedsakelig på grunn av høyere kostnader knyttet til periodisk vedlikehold, samt tilskudd for å bedre bomiljøet. Årsresultatet for borettslaget i 2024 utgjorde kr. 31 951,-. Årsresultatet ble benyttet til reduksjon av udekket tap og resterende utenom redusert restansvar ble overført til egenkapital IN-ordning.
Egenkapitalen i borettslaget utgjorde per 31.12.2024 kr. -8 482 217,-.
Totale disponible midler i borettslaget per 31.12.2024 var kr. 254 327,-.
Endringen i totale disponible midler sammenlignet med året før var kr. 1 155 245,-.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettslavere.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSPO007068141

Sikringsordning

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>.

Formuesverdi primær

807.203,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.228.811,- for 2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Kjerneinformasjon

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring. Selger opplyser følgende om sine kostnader knyttet til dette:

Strøm
Leverandør: NTE
Årlig kostnad: Strømkostnaden varierer utifra spotpris. Kostnaden har vært helt nede i kr. 200,- per måned på sommeren, hvorav Januar 2026 var dyrest med ca. kr. 1 400,- pga. høyt forbruk og høye strømpriser.

Kabel-TV
Leverandør: Altibox
Årlig kostnad: Inkludert i felleskostnader

Internett
Leverandør: Altibox
Årlig kostnad: Inkludert i felleskostnader. (Kan oppgraderes)
Hastighet: 250/250 Mbps

Innboforsikring
Årlig kostnad: ca. kr. 1 500,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil dermed variere.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeplingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgssopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markeds plasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 22.12.2004 for bruksendring fra næring til bolig, ferdigattest for fasaderehabilitering datert 21.03.2023 og ferdigattest for tiltak om utvidelse av brannalarmanlegg datert 18.05.2011.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen registrerte på andelen.

De tinglyste servituttene er ikke innhentet, da megler har vurdert at de ikke har relevans for den aktuelle andelen. Servituttene er tinglyst på borettslagets faste eiendom, og kan eventuelt bestilles ved interesse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til nåværende sentrumsformål, samt bevaring av kulturmiljø. I henhold til planen ligger eiendommen innenfor byggesone 1 til sentrumsformål. Eiendommen er videre regulert til boligformål og følger bestemmelsene i reguleringsplan r0281, stadfestet 29.11.1937 og r0281a, stadfestet 24.09.1987.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R20190002 som gjelder fornying av Innherredsveien som en del av miljøpakken/miljøgate, samt R20220039 (Innherredsveien 71) som har som hensikt å rive eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelsen, som vil gå under navnet Rosendalkvartalet, er planlagt med forretningsarealer på bakkeplan og boliger fra 2. etasje og med uteoppholdsareal på taket av næringsarealet.

Utvidelse av virkeområde for hyblifireringsbestemmelse - sluttvedtak datert 07.03.2024. Innenfor områdene Rosenberg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Baklandet, Ila og Midtbyen, 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 utnyttning 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.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 27. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 700 000,00 (Prisantydning)
442 523,00 (Andel av fellesgjeld)

3 142 523,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 500,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 590,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 143 613,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 152 113,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Kjerneinformasjon

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Kjerneinformasjon

oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding at begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Innbo og løsøre

Utstyr:

Utstyr som ikke følger med:

- Kjøkkenstoler
- Planter

Utstyr som kan medfølge:

- Dusjkabinett
- Vaskemaskin
- Pult og skap/hylle i innvendig bod.
- Garderobeskap på soverom
- Internett router
- TV dekode
- Annet som er fastmontert i leiligheten

Ved interesse kan selger og kjøper gjøre egen avtale om å overta andre møbler.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Eier

Victor Ansok Jenssen

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 3 000,-, visninger og overtakelse kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 21 900,- og oppslag i grunnboken kr. 250,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 12 933,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer, og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Frostaveien 9B, 7068 TRONDHEIM

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frostaveien 9B	Frostaveien 9B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen sammenhengende siden juli 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Jenssen, Victor Ansok

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble satt inn dusjkabinett høsten 2021. Sluket er plassert i hjørnet under dusjkabinettet, noe som medfører at rengjøring av sluket tar litt ekstra tid. Dusjkabinettet har hjul og kan flyttes.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering av fasade, ny balkong, skifte av vinduer og dør ut til balkong. Dette var i regi av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Petter Bakøy AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med montering av nytt kjøkken ble det på forhånd etablert flere nye strømkurser. Dette har bidratt til å øke kapasiteten i det elektriske anlegget og dermed hvor stor belastning strømmettet kan håndtere samtidig.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vintervoll AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med montering av nytt kjøkken ble rorføringen til både vask og oppvaskmaskin utført av autorisert rørlegger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trondheim VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble i 2021 installert balansert ventilasjon i regi av borettslaget. Borettslaget har for tiden serviceavtale med Trønderblikk AS som bytter filter en gang i året og følger opp eventuelle avvik.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trønderblikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i flis på bad.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Egenerklærings skjema

Name: Jenssen, Victor Ansok
Date: 2026-02-23

Identification:  Jenssen, Victor Ansok

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble i 2021 lagt nytt gulv.
Det ble i 2024 montert nytt kjøkken.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer: 55783215



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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Frostaveien 9 B

7068 TRONDHEIM

5001/411/1/77/25/0

Rapportdato

02.03.2026

TG 0  1

TG 1  3

TG 2  2

TG 3  0

TG IU  0

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jenssen, Victor Ansok

23/02-2026
22:26:12

BANKID

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0

Befaring utført den 26.02.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

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

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



Om boligen

Adresse: Frostaveien 9 B , 7068, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/1/77/25/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1983

Tomt: 914.30 m²

Hjemmelshaver(e): Victor Ansok Jenssen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekkt med asfaltapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Nytt laminatgulv i hele leiligheten i 2021. - Etablering av balansert ventilasjon i 2021. - Nytt kjøkken i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

3. Etasje			
BRA-i 57 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 5 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller etasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 61 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0



Oppsummert

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

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Det registreres skader på og rundt flis i dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 18mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Toalettet mangler drengsøpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at etableres en såkalt drengsøpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/4111/11/77/25/0

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

23.02.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 22.12.2004.

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

Nei

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/4111/11/77/25/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres sprekkdannelse, riss i fuge og nivåforskjell på gulvflis i dusjsone, årsak er ukjent.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under krav om minimum 25mm høydeforskjell.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Det registreres skader på og rundt flis i dusjsone.

Det måles en høydeforskjell på 18mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstillende minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plast/metallsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Bilde**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Toalettet mangler dreinsåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt dreinsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Ja

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

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

Bilde

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0

Nei

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

- ⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

I bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0

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

Type sikringer:

Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført lokale arbeider vedrørende oppgradering kjøkken 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

FROSTAVEIEN 9 B - 5001/411/1/77/25/0



Gjeldende fra 06.06.19

ORDENSREGLER FOR ROSENDAL BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor ble disse husordensreglene laget.

Ansvar og omfang:

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Hver enkelt andelseier har plikt til å sette seg inn i ordensreglene og er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

1-Ro og orden

Leilighetene og balkongene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige beboere.

Det skal ikke være støy i leilighetene mellom kl 23.00 og 07.00

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m. må ikke foregå mellom kl 22.00 og kl 07.00 på hverdager, ikke etter kl 1700 på lørdager og ikke på søn- og helligdager. Vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner og støvsugere skal ikke brukes mellom kl 23.00 og 07.00.

Hovedinngangs- dørene og vinduene i 1. etg skal alltid være lukket og låst.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer i trapper eller ganger. Ikke heng matter eller tøy over balkong utvendig.

Sykler, barne- vogner m.m. skal ikke settes i fellesareal. Egne boder må benyttes. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller kan kastes i fellesarealene.

Kun av/påstigning eller tilkjøring av varer er tillatt i oppkjørsel i 9B, slå av motor.

2- Bruk av leiligheten

Framleie av leilighet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke.

Begrunnet søknad sendes til styret via TOBB, ta kontakt med styret for informasjon

La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp platter, markiser, levegger før naboene er forespurt og styret har samtykket.

Det er ikke tillatt å sette opp Parabolantenne

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstid, slik at vann/ avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Hold avtrekksventiler på kjøkken og bad åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Snømåking på veranda er den enkelte andelshavers ansvar. Fuktskader pga manglende snømåking og/eller annen tildekking av utvendige avløp her, må den enkelte andelshaver selv bekoste. Saltstrøing på veranda er også forbudt.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte for ovn/komfyr med utblåsing gjennom lufteventil. Der er heller ikke tillatt med mekanisk avtrekksvifte på bad.

Avfall og lignende må ikke hensettes i kjeller/fellesarealer. Sykler drevet med bensinmotor er det ifølge Brannvesenets bestemmelser ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

Røyking ikke tillatt i fellesareal og spesielt ikke inne i heisen.

Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettslavere.

Grilling på balkong med godkjent elektrisk eller gassdrevet grill er tillatt. Grilling på balkong med andre varmekilder er ikke tillatt.

3-Vaskeriet

Hold vaskerommet rent og ryddig etter bruk. Merk låsene med nummer på leilighet. Kun borettslagets beboere har adgang til vaskeriet. Det er ikke tillatt å bruke dette til «betalingsvask» eller til vask for utenforstående. Vaskeriene skal ikke brukes mellom kl 23.00 og 07.00.

4-Baderom, wc, kraner og ledninger

Borettslavere er ansvarlig for forsvarlig omgang med vann.

På klosett må det brukes klosett papir og uvedkommende ting må ikke kastes i klosett skåla.

Det vil bare føre til at avløpet går tett og at borettslavere får omkostninger med å stake opp igjen.

5-Skadedyrs kontroll

Borettslavere må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakkelakker eller lignende i leiligheten.

Hvis det påvises skadedyr i en leilighet må borettslavere for egen regning sørge for skadedyrbekjempelse. Dersom borettslavere selv ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt skadedyrbekjempelse i verk for borettslavere regning.

6-Søppel - rom

Dør til søppelrom skal være låst til enhver tid.

Søppelrommet er kun for restavfall. Ved dårlig søppelsortering vil det medføre at kommunale avgifter øker.

7-Pliker og mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn og trives der.

Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne.

Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter og den enkelte borettslavere/bruker er selv ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av boretten (jfr § 1 og 2 i ordensreglene. Alle som flytter inn har plikt til å sette seg inn i borettslagets vedtekter og ordensregler.

Styret i Rosendal Borettslag

Vedtekter

Rosendal Borettslag Organisasjonsnummer 985 825 955

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20.02.2017 og endret i ordinær generalforsamling 22.05.2017, 08.05.2018, 22.06.2020 og 16.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Rosendal Borettslag er et andelslag bestående av i alt 47 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget skal ha tilknyttet forretningsfører som skal besitte adkomstdokumentene på vegne av borettslaget og har fullmakt til å foreta transport av adkomstdokumentene.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 500,-.
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

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

3.2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovensGodkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og annet rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap og ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder 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 og ledninger fra og med første hovedsikring/inntakssikring, , varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
8. Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.
2. Felles rør, felles ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt felles rør og felles ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Borettslaget er ansvarlig for å bestille felles el-sjekk i borettslaget etter behov, og andelseiere plikter å delta samt utbedre pålegg innen angitt tid. Ledninger fra og med første hovedsikring/inntakssikring skal likevel vedlikeholdes av den enkelte andelseier selv om disse er bygget inn i bærende konstruksjoner, jf. punkt 4 1. 1. og 4 1. 2. ovenfor. Dersom vedlikeholdet av slike ledninger krever inngrep i bærende konstruksjoner skal arbeidet godkjennes av styret/borettslaget før iverksettelse. Borettslaget kan avslå søknaden på fritt grunnlag.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4.3 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret. Ethvert inngrep i bærende konstruksjoner krever styrets samtykke.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

1. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med inntil 20 % med en måneds skriftlig varsel. Økning over 20 % krever 2/3 flertall på generalforsamling.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med opp til 5 varamedlemmer. Det kan ikke sitte mer enn én representant fra hver andel i styret.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder, nestleder, sekretær og styremedlemmer velges ved direkte valg. Styret oppnevner underutvalg til styret.

7.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - salg eller kjøp av fast eiendom,
 - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere 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 generalforsamling

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

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møteledelse og protokoll

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

8.6 Stemmerett og fullmakt

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

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

9. Kameraovervåking

1. Borettslaget godkjent at det kan settes opp kameraovervåking av fellesarealer i borettslaget som er utsatt for tyverier, hærverk eller lignende.
2. Kameraovervåkede områder skal merkes tydelig.
3. Kameraene skal driftes av en profesjonell tredjepart med rutiner for databehandling og jevnlig sletting av opptak. Videomaterialet skal ikke lagres lokalt, og styret skal som hovedregel ikke ha innsyn i videoopptakene.
4. For at styret skal få innsyn i videomaterialet må det ligge en alvorlig hendelse til grunn, og det må vedtas på et styremøte.
5. Overvåkingens hensikt er å forhindre og oppklare alvorlige hendelser som for eksempel innbrudd, fare for liv og helse eller skade på bygg og inventar.
6. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.
7. Kun styret kan godkjenne montering og drift av kameraovervåking. Den enkelte beboer kan ikke videoovervåke fellesarealer.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Rosendal Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 721 784	1 721 784	1 721 900	1 808 000
Felleskostnader kapitaldel		2 110 095	2 088 815	2 120 000	2 301 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		275 232	275 232	277 488	277 488
Andre tillegg	1	-19 440	-19 440	-19 440	-19 440
Andre driftsinntekter	2	80 000	20 000	20 000	20 000
Innbetaling IN-ordning		0	434 285	0	0
Sum driftsinntekter		4 167 671	4 520 675	4 119 948	4 387 048
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-156 138	-156 976	-151 045	-165 121
Styrehonorar		-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Forretningsførerhonorar		-81 119	-78 907	-81 120	-23 800
Honorar administrative tjenester		-44 106	-39 168	-26 000	-27 100
Eksterne honorar	4	-27 997	-32 279	-16 000	-11 250
Drifts- og serviceavtaler	5	-119 872	-154 827	-94 750	-142 450
Renholdstjenester		0	-847	0	0
Løpende vedlikehold	6	-53 090	-35 716	-100 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	7	-670 869	-49 322	-600 000	-600 000
Elektroniske fellesavtaler		-257 998	-264 514	-277 488	-277 488
Forsikring		-393 695	-339 853	-373 730	-393 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-290 950	-239 825	-243 150	-306 100
Eiendomsavgifter		-172 479	-169 226	-178 000	-181 000
Energi, felles		-143 790	-121 577	-130 000	-154 000
Andre driftsutgifter	8	-125 008	-34 675	-34 400	-16 500
Sum driftskostnader		-2 657 109	-1 837 712	-2 425 683	-2 468 609
DRIFTSRESULTAT		1 510 561	2 682 963	1 694 265	1 918 439
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		106 454	114 350	50 000	55 000
Finanskostnader		-1 585 064	-1 462 159	-1 633 662	-1 564 000
Netto finansposter		-1 478 610	-1 347 809	-1 583 662	-1 509 000
Resultat før skattekostnad		31 951	1 335 154	110 603	409 439
Ordinært resultat etter skatt		31 951	1 335 154	110 603	409 439
ARSRESULTAT	9, 13	31 951	1 335 154	110 603	409 439
Disponering av totalresultat:		31 951	1 335 154	110 603	409 439
Reduksjon av udekket tap		119 039	989 700	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		0	434 285	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-87 088	-88 830	0	0

Rosendal Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	39 834 382	39 834 382
Sum anleggsmidler		39 834 382	39 834 382
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	0	51 234
Periodiserte kostnader	11	9 634	9 038
Mellomregning Klare Finans	11	41 671	38 640
Opptjente renter	11	73 148	83 950
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 198 886	1 659 931
Sum omløpsmidler		1 323 339	1 842 792
SUM EIENDELER		41 157 721	41 677 174

Rosendal Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	23 500	23 500
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	2 442 514	2 529 602
Annen egenkapital	13	-10 948 231	-11 067 270
Sum egenkapital		-8 482 217	-8 514 168
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	29 065 926	30 253 123
Borettsinnskudd	14, 16	19 505 000	19 505 000
Sum langsiktig gjeld		48 570 926	49 758 123
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		695 628	108 400
Skyldig off. myndigheter		12 032	9 221
Forskudd kunder		41 671	38 640
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 073	13 152
Påløpte renter		294 484	249 639
Påløpte kostnader		12 123	14 168
Sum kortsiktig gjeld		1 069 011	433 220
Sum gjeld		49 639 938	50 191 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 157 721	41 677 174
Pantstillelser	14	48 570 926	49 758 123

Sted: _____, dato: _____

Jan Markus Johannessen
Leder

Ann-Mari Sundet
Styremedlem

Embla Flatlandsmo
Styremedlem

Kaia Sørland
Styremedlem

Mats Kvelland
Styremedlem

Rosendal Borettslag - Noter 2024

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 789	18 133
Kontorrekvisita, trykksaker	5 948	0
Drift maskiner	0	598
Generalforsamling/årsmøte	5 487	4 000
Kurskostnader	12 400	0
Bankgebyrer	742	720
Andre gebyrer	3 712	3 144
Tilskudd bomiljø	89 630	7 483
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 304	600
Andre kostnader	-2	-1
Sum andre driftsutgifter	125 008	34 675

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 409 572	1 044 526
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	31 951	1 335 154
Opptak lån	0	17 031 835
Avdrag lån	-1 187 196	-17 567 658
Avdrag IN ordning	0	-434 285
Innbetalt innskudd	0	88 830
Utbetalt innskudd	0	-88 830
Årets endring i disponible midler	-1 155 245	365 046
Disponible midler i periodens slutt	254 327	1 409 572
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	254 327	1 409 572

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Inventar	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01:	42 863	202 500	6 229 000	32 180 080	190 468	1 425 302
Årets tilgang:	0	0	0	0	0	0
Årets avgang:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 863	202 500	6 229 000	32 180 080	190 468	1 425 302
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 863	202 500	0	0	190 468	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	6 229 000	32 180 080	0	1 425 302
Antatt levetid i år:	3	5			5	

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Bygning og tomt er anskaffet i år 2003. Rehabiliteringer er gjennomført frem til 2009.

Årsmelding 2024 for Rosendal Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Rosendal Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jan Markus Johannessen
 Styremedlem, Kaia Sørland
 Styremedlem, Mats Kvelland
 Styremedlem, Embla Flatlandsmo
 Styremedlem, Ann-Mari Sundet
 Varamedlem uten tilgang til Portal, Murat Yatgin
 Varamedlem uten tilgang til Portal, Knut Mølmen

Styrets arbeid i siste periode

I 2024 har styret jobbet med flere saker vi har lyst til å løfte fram.

I mai fikk vi inngått ny, og etter styrets mening betydelig bedre, TV- og internettavtale: Altibox Flex M. Med den nye avtalen kan beboere selv velge mellom forskjellige løsninger innenfor TV og internett. Om man ikke har behov for TV kan man velge det bort, og heller få raskere internettkobling.

Vår vaktmester Trond Ekker har tatt initiativ til og fått montert ny port mellom Frostaveien 11A og Frostaveien 13. Dette gjør bakgården vår og markterassene i første etasje sikrere mot uvedkommende.

Et av styrets største fokusområder i 2024 har vært å få satt opp en fornuftig og realistisk vedlikeholdsplan. Dette er en plan som viser hva borettslaget planlegger å gjøre av periodisk vedlikehold de neste ti årene, og gir oss en oversikt over de forventede utgiftene. Vedlikehold er dyrt, men det er enda dyrere å la være. Vi har vært opptatt av å spre de større og dyrere vedlikeholdsprosjektene (som å bytte ut calling-anlegget og inngangsdører til leilighetene) utover, slik at borettslaget via felleskostnadene får tid til å spare opp penger til å betale for tiltakene. Til tross for dette ser styret for seg at vi i framtiden må ta opp noe lån for å gjennomføre planlagt og nødvendig vedlikehold, da oppsparte midler ikke vil kunne dekke alle de større utgiftene.

I 2024 fikk vi også endelig signert ny avtale med Handelsbanken, hvor vi refinansierte en stor del av lånet vårt til en betydelig bedre rente. Det har vært et viktig tiltak ettersom renter og avdrag på lån er den absolutt største utgiftsposten borettslaget har.

På tampen av året fikk vi også konkludert balkongarbeidene i 11A, som var nødvendig for å forebygge ytterligere skade på bygget. Dette handlet om å fikse vannskader og utbedre balkongene for å unngå framtidige vannskader.

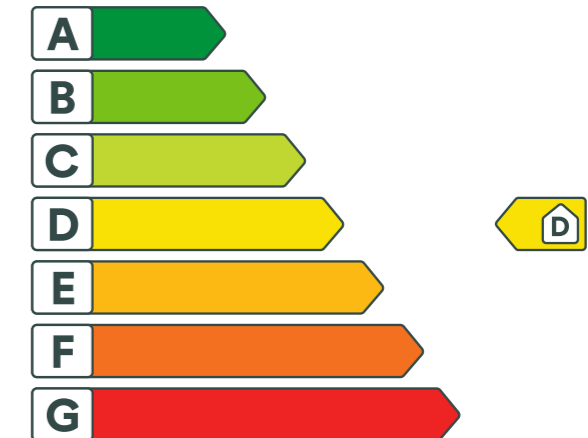
Vi ser frem til 2025 og jobber for en trygg og forutsigbar drift videre.

Styret i Rosendal Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Adresse Frostaveien 9B, 7068 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 02.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-265273
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182140244
Gårdsnummer 411	Bruksnummer 77
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0302



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1983	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 57,0 m²	Oppvarmet bruksareal 57,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
162,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
172,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 838 kWh



Frostaveien 9B, 7068 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Frostaveien 9B, 7068 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

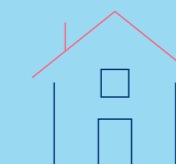
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Frostaveien 9B, 7068 TRONDHEIM. Gnr. 411, bnr. 77, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1300260012
Megler: Marcus Solberg Røed, mobil: 92679633, e-post: marcus@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Marcus Solberg Røed
Eiendomsmegler
926 79 633
marcus@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no