

# PROAKTIV



ROSENBERG GATE 34B



## 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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Rosenborg gate 34B, 7043 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 410, bnr. 94, andelsnr. 5, org.nummer 954276023 i BÅRO BORETTSLAG

**Prisantydning:** 4.500.000,-

**Omkostninger:** 17.996,-

**Andel fellesgjeld:** 459.914,-

**Totalpris:** 4.977.910,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1900

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 100 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 90 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 10 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1. etg

**Garasje/Parkering:** Sone- og gateparkering i området.

**Tomt:** 760 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 7.133,-

**Felleskostnader inkl.:** Tv/bredbånd, renter på fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, vedlikehold m.m.

**Energimerke:** Rød G

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	46	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
54	55	62	79
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
81	83	106	
Husordensregler	Vedtakter	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveise i prosessen.”

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stadig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”

Navn Odd Arve Røed

”

“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 MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



**Christer A. Pedersen**  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder  
**Mobil:** 910 06 616  
**E-post:** cap@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Moholt  
**Telefon:** 73 20 26 50  
Trondheim Øst Eiendomsmegling  
Org. nummer: 912 437 493

## VELKOMMEN TIL VISNING

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelse for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Rosenborg gate 34 B er en lys og romslig 4-roms leilighet i hjertet av sjarmerende Møllenberg, med kort vei til byens pulserende restaurantliv og viktige utdanningsinstitusjoner.

Bygården, oppført i 1900 og rehabilitert i 1987, kombinerer historisk sjarm med en gjennomtenkt og praktisk planløsning.

Leiligheten i høy 1. etasje har en åpen stue- og kjøkkenløsning på 45 kvm med rikelig dagslys og peis, tre gode soverom, separat toalett og bad.

En av de fremste kvalitetene ved leiligheten er den private markterrassen - en sjeldenhet i bygårder på Møllenberg. I tillegg disponerer leiligheten en bod på 10 kvm i bygårdens kjeller.

Dette er et glimrende utgangspunkt for både studenter og førstegangskjøpere. Bo sentralt og urbant samtidig som beliggenheten er tilbaketrukket.

Antall soverom og størrelse på boligen gjør dette til en utmerket mulighet for å ha et rimelig boforhold under studiene. Bo selv på et soverom og lei ut de øvrige.

Tenk å kunne skape ditt eget kollektiv med dine beste venner!

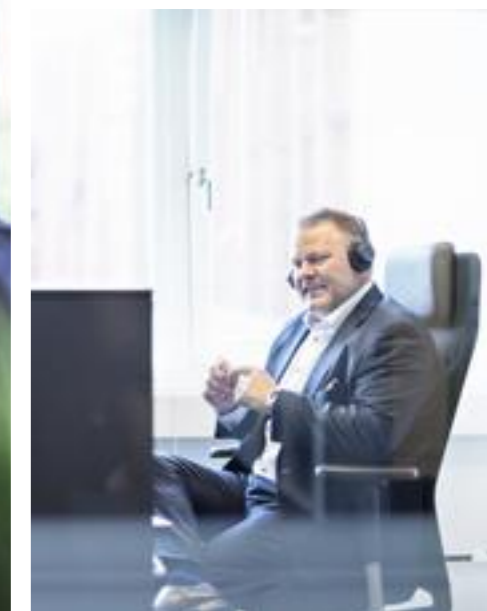
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Moholt

### Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

### Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



# MØLLENBERG

*Kommune: Trondheim / Område: MØLLENBERG*

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

Eiendommen ligger i et attraktivt område med ærverdige bygg og en rik historie. Setter du pris på et liv med forskjellige impulser vil du trives på Møllenberg - her får du alt du kan tenke deg av butikker, offentlig kommunikasjon, servicetilbud og fritidsmuligheter like utenfor utgangsdøren.

Med kun noen minutters gange fra leiligheten har man et rikt utvalg av ulike service- og kulturtilbud, i form av flere kjøpesentre, kinoer, teater, gallerier, restauranter og uteliv. På Solsiden ligger restauranter og barer på rekke og rad med et pulserende byliv på dag- og kveldstid. Søndagsturen tar du til Bakklandet som er en koselig bydel med brosteinsbelagte gater, små nisjebutikker og kaféer.



## OFFENTLIG TRANSPORT

Gyldenløves gate Linje 25, 28, 63	3 min 0.2 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 1.3 km
St. Olavs gate Linje 9	23 min 1.9 km

## DAGLIGVARE

Bunnpris Rosenberg Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Rosenberg PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km

## VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	7 min
Vitusapotek Rosenberg	3 min

## SPORT

Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	4 min 0.3 km
3T-Solsiden	8 min
Feel24 Singaker	10 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Solsiden Senter	7 min
Bakklandet P-hus	10 min



I nrområdet har man en rekke ulike treningssenter å velge blant. I gangavstand ligger 3T, Fresh Fitness, SiT, Impulse og mange flere. Dersom du foretrekker å ta treningen utendørs er det kort avstand til fjordpromenaden, Ladestien og Festningsparken. Sistnevnte er et yndet sted for mange om sommeren med store grøntområder som innbyr til soling, grilling og ballspill.

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

#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av flermannsboliger og blokkbebyggelse.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

#### Skolekrets

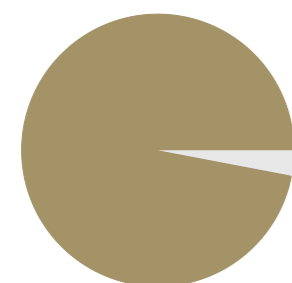
Bispehaugen barneskole og Rosenberg ungdomsskole.

#### Offentlig Kommunikasjon

Fra leiligheten tar det kun et par minutter å gå ned til Solsiden hvor en rekke bussruter passerer med hyppige avganger til og fra sentrum. Det er også gangavstand til sentralbanestasjonen og Brattørkaia med hurtigbåtterminal.



#### BOLIGMASSE



3% rekkehus  
97% blokk

# VELKOMMEN TIL ROSENBORG GATE 34B

Vi starter utendørs – leiligheten ligger i en høy  
1. etg i en eldre bygård fra 1900.

## Parkering

Sone- og gateparkering i området.

## Tomtestørrelse

760 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

## Byggemåte

Leiligheten er etablert i 1. etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

## Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0  
TG1: 4  
TG2: 12  
TG3: 0  
TG-IU: 1

## Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Karmer er stedvis utvendig værslitte på vinduer og balkongdør. Det registreres stedvis noe malingsavflassing på innsiden av vinduskarm, trolig pga. kondens som følger av for dårlig ventilasjon. Videre registreres det en løs glasslist på balkongdør. Løs glasslist vil ikke tette tilstrekkelig ved vindusglass og kan føre til vann/luftlekkasjer ved dør. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig redusert tettefunksjon. TG er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30 år) og det vil være økt risiko for at vindusglass punkterer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største registrerte avvik er på stue, avvik er på ca. 20 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering / ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Overflater og innredning - kjøkken

Innredning framstår med en del svelling / fuktskader i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin og nedre del av sokkellist. Og det registreres løs endelist på benkeplate ved komfyr som kan føre til svelling i enden av benkeplaten. TG gis på grunn av skader / slitasje utover normal bruksslitasje.





#### Toalettrom

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute, og når det er vindstilt. Og rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. TG er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon som ikke tilfredsstiller referansenivået i rapporten.

#### Avløpsrør

Avløpsanlegg fra rehabiliteringsåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i felles kjeller. TG er satt med bakgrunn i innvendige avløpsrør fra rehabiliteringsåret som har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Vannledninger

Vannrør er fra rehabiliteringsåret og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert en egen stoppekran for boenheten. Stoppekran er ikke funksjonstestet da den går til flere boenheter. TG er satt med bakgrunn i vannrør som er fra rehabiliteringsåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

#### Elektrisk

El-anlegget er fra oppgraderingsår uten dokumentasjon, og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. TG er satt pga. manglende dokumentasjon / samsvarserklæring på anlegget.

#### Varmtvannsbereder

Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid. TG er gitt med bakgrunn i alder.

#### Ventilasjon

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det registreres en del innvendig slitasje i vinduskarmer som kommer av kondensering pga. for dårlig ventilering i leiligheten. Leietakere kan bekrefte dette. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten. TG er satt med bakgrunn i ventiler kun fra åpningsvindu og registrerte avvik.



#### Overflater - bad

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) med risiko for at flis kan løsne. TG er gitt med bakgrunn i stedvis bom i gulvflis og misfarget fugemasse.

#### Membran, tettesjikt og sluk - bad

Pga. flislim og manglende rengjøring av sluk så er det ikke mulig å kontrollere utførelse på klemring og membran. Det registreres ufullstendig utførelse på tettesjikt ved vegg. Ved direkte fuktbelastning på vegg er det risiko for fuktinntreng i konstruksjonen. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG er satt med bakgrunn i stedvis utette løsninger, i tillegg til alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Ventilasjon - bad

Avtrekksvifte fungerer ikke og må skiftes. Pga. defekt mekanisk avtrekk er ventilasjonen vurdert som naturlig ventilasjon. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved større temperaturskjeller inne og ute. TG er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

#### Fukt - bad

Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo og kjøkkeninnredning, slik at hulltaking kun er mulig ved dør, som er et område som ikke er spesielt utsatt for vann. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. TG er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone).

### **BYGNINGSSAKSKYNDIG**

Tommy Sandersen (befaringsdato: Fredag, 8. mai 2026)

## SENTRUMSNÆR BELIGGENHET

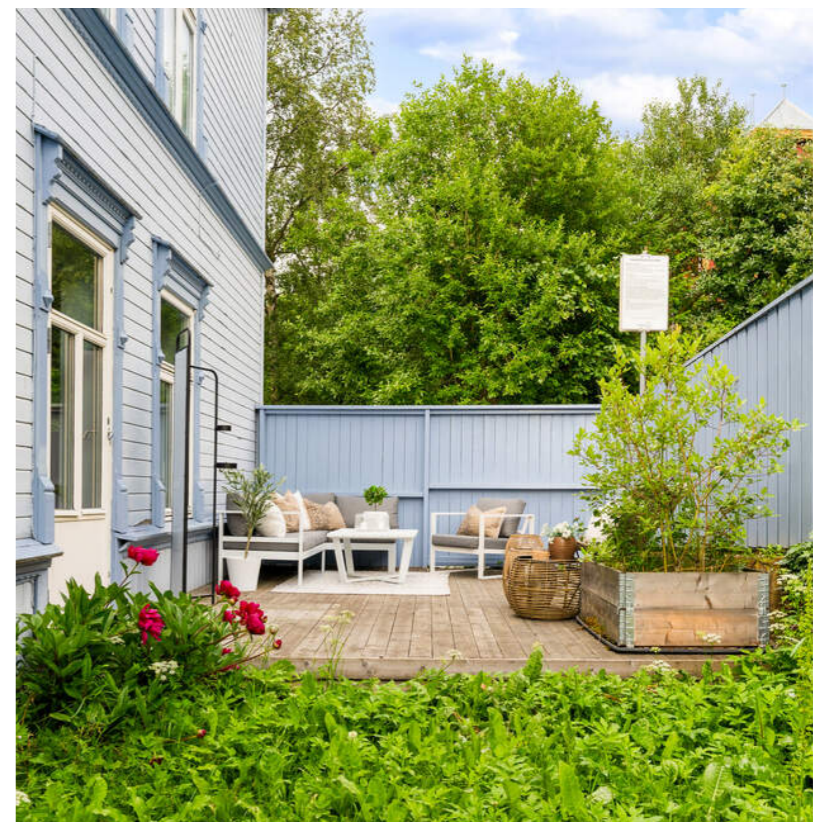
Her har du Solsiden, byens mest pulserende restaurantområde, bare noen få minutters gange unna. Samtidig er det kort vei til både Gløshaugen, BI, Handelshøyskolen og øvrige studiesteder i Trondheim.





## SKJERMET TERRASSE

En av de fremste kvalitetene ved leiligheten er den private markterrassen - en sjeldenhet i bygårder på Møllenberg.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Rosenborg gate 34B er en lys og romslig 4-roms leilighet med gjennomgående planløsning og en ettertraktet beliggenhet midt i hjertet av Møllenberg. Her bor du i et sjarmerende og historisk område med kort vei til alt byen har å by på. Her har du Solsiden, byens mest pulserende restaurantområde, bare noen få minutters gange unna. Samtidig er det kort vei til både NTNU Gløshaugen, BI, Handelshøyskolen og øvrige studieinstitusjoner i Trondheim - en ideell plassering for studenter og urbane tilflyttere.

Bygården ble oppført i 1900, og har den karakteristiske sjarmen som kjennetegner eldre trehusbebyggelse på Møllenberg. I 1987 gjennomgikk gården en omfattende rehabilitering. Leiligheten ligger i høy 1. etasje og har en gjennomtenkt og praktisk planløsning.

Velkommen inn  
Fra felles trappeoppgang ankommer man et lysmalt gangareal. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og sko, og gangen gir tilgang til samtlige rom i leiligheten.

Stue og kjøkken i åpen løsning  
Et imponerende oppholdsrom på 45 kvm hvor dagslyset strømmer inn fra vindusflater i flere retninger, og gir en unik lys- og romfølelse. Den gode takhøyden forsterker rommets luftige uttrykk. Oppholdsrommet kan enkelt innredes med flere sittegrupper, noe som gir fleksibilitet til både rolige kvelder og sosiale sammenkomster. Stuen er innredet med peis som sørger for ekstra varme og lun stemning på vinterhalvåret.

Innenfor stuen finner man et stort kjøkken, godt utnyttet med over- og underskap samt gode arbeidsflater. Som samlingspunkt er det etablert en smart barløsning, perfekt til måltider på farta og gode samtaler mens middagen tilberedes. Det er medfølgende hvitevarer på kjøkkenet i form av komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap.

3 innbydende soverom  
Det er 3 gode soverom i leiligheten, oppmålt til 9 kvm, 9 kvm og 11 kvm. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og kontorløsning på alle rom.

Bad og separat toalett  
Det 4,5 kvm store badet er utstyrt med dusjkabinett, servant og et skap med god plass til baderomsartikler. Leiligheten har et separat toalettrom utstyrt med servant.

Skjermet uteareal  
Prikken over i'en er uteplassen leiligheten har å by på. Terrassen måler 22 kvm med god plass til flere sittegrupper og grill, og vendingen mot sør byr på svært gode solforhold.

## Areal

Kjeller  
BRA-e: 10 kvm

1. etasje  
BRA-i: 90 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 22 kvm





Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.

#### **Oppvarming**

- Vedfyring
- Elektrisk

#### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh.

#### **Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

#### **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.





## STOR STUE MED PRAKTISK UTFORMING

Oppholdsrommet kan enkelt innredes med flere sittegrupper, noe som gir fleksibilitet til både rolige kvelder og sisoaile sammenkomster.









## ROMSLIG KJØKKEN

Innenfor stuen finner man et stort kjøkken, godt utnyttet med over- og underskap samt gode arbeidsflater.







KJØKKENET HAR EN  
PRAKTISK UTFORMING  
SOM GIR ROM FOR EN  
SPISEGRUPPE

# SOVEROM

Det er tre fine soverom i leiligheten, alle er pent pusset opp i tidsriktige fargetoner som står godt til tregulvene. Rommene måler 9 kvm, 9 kvm og 11 kvm.





# PLANTEGNING

Rosenborg gate 34B, anr: 5

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

### Om borettslaget

Borettslaget består av 12 andeler.

### Felleskostnader pr. mnd

7.133,-

### Felleskostnader inkluderer

Tv/bredbånd, renter på fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Renter på lån kr 2 133,-
- Andel driftskostnader kr 4 237,-
- Elektroniske fellesavtaler (Telenor) kr 763,-

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

### Andel fellesgjeld

459.914,-

### Andel fellesformue

44.558,- per onsdag, 31. desember 2025

### Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har en samlet gjeld på kr 5 530 804 per 22. april 2026.

Lånenummer: 90517323801  
Svenska Handelsbanken AB NUF  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 22.04.2026: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 53  
Første termin: 20.12.2022  
Neste avdrag: 20.06.2031  
Siste termin 20.06.2052  
Flytende rente

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025  
- Årsresultat kr (-) 23 837  
- Disponible midler kr 505 430,-

Megler har vært i dialog med styreleder som opplyser at borettslaget planlegger rehabilitering av boligmassen, blant annet utskiftning/repasasjon av takvinduer. Det fremkommer av innkalling til årsmøte (avholdes 27. mai) at styret foreslår å øke borettslagets lån med inntil 1,6 millioner for å finansiere dette, noe som vil medføre en økning i fellesgjelden/felleskostnadene til andelene.

Fordelingen av felleskostnader i Båro BL ble fastsatt ved etableringen av borettslaget og bygger på historiske forhold fra rehabilitering for over 40 år siden. Fordelingen er ikke basert på areal eller bruk av uteareal, og kan derfor oppleves som skjev. Endring av nøkkelen krever samtykke fra alle eiere. En eventuell endring kan medføre økning i felleskostnader på ca. 600 kr per måned for enkelte andeler. Styret foreslår at fremtidige kostnader fordeles etter areal. Saken vil bli videre utredet og lagt frem til behandling i ekstraordinær generalforsamling.

### Formuesverdi primær

1.141.856,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.567.423,- for 2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgspoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

### 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

Hund og katt er i utgangspunktet ikke tillatt. Etter borettslagslovens §5 - 11 nr. 4 kan styret likevel samtykke til dyrehold i spesielle tilfeller. Andelseier som etter søknad får tillatelse til dyrehold pålegges at dyrene ikke sjenerer fellesskapet. Andelseier som etter søknad får tillatelse til dyrehold pålegges at dyrene ikke sjenerer fellesskapet. Når det gjelder katt gis det kun tillatelse for innkatt.

### Forsikring

Forsikringssselskap If Skadeforsikring Nuf  
PolisenummerSP616126

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukertillatelse for ombygging / rehabilitering datert 26. november 1987. I saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 1. januar 1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid ifølge Trondheim kommune.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig 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.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik:  
- det er etablert toalettrom på tidligere gangareal  
- terrasse er ikke byggemeldt

Sistnevnte er et søknadspliktig tiltak. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 26. november 1987

**Regulerings- og arealplaner**

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA) vist i byggesone 2 og bevaring kulturmiljø. Gjeldende regulering for eiendommen er r0229, som er en verneplan for Møllenberg, Kirkesletten og Rosenborg. Eiendommen er regulert til eksisterende bygg som inngår i planen innenfor bevaringsområdet. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r0298 datert 9. september 1924 og r0306f datert 7. juli 1987.

Eiendommen ligger innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, 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, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med planid r20230005. Trondheim kommune planlegger en oppgradering av Gyldenløves gate på Møllenberg.

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen er tilknyttet 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. Det er adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

**Legalpant**

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

**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. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

Leiligheten selges med eksisterende leieforhold. Leieforholdet er tidsbestemt og opphører uten oppsigelse 21. september 2028. Partene kan si opp leieforholdet med 3 mnd varsel.

**Verneklasse/SEFRAK**

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

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

4 500 000,00 (Prisantydning)

459 914,00 (Andel av fellesgjeld)

4 959 914,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

8 500,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

17 996,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 969 410,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

4 977 910,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

**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 meglers 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 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 nettannonsen 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 egenerklæringsskjema 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/>.

**Innbo og løsøre**

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.

**Eier**

Tora Drage Roti  
Jarle Kristen Roti

**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.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av salgssum. Estimert provisjon kr 59 914.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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.

**Andre forsikringer**

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

**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 kundetiltak av 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.

**Dato salgsoppgave**  
26.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Rosenborg gate 34B, 7043 TRONDHEIM

16 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rosenborg gate 34B	Rosenborg gate 34B	

### 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?

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.

2 år. Leid ut til studenter i 3 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 94665856

### Informasjon om selger

Selger

Roti, Tora Drage

Selger

Roti, Jarle Kristen

### Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

### 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

### 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

Side 2



### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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

### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre i andre enheter i borettslaget. Ble behandlet av Rentokil i 2021

Side 3



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 nrområdet?

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

#### 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

#### Boligselgerforsikring

Side 4



#### 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 75069574

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Jarle Kristen Roti	2026-04-16	Tora Drage Roti	2026-04-16
Identification		Identification	
 Jarle Kristen Roti		 Tora Drage Roti	

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Jarle Kristen Roti	16/04-2026	BankID OIDC
Tora Drage Roti	11:24:15	High
	16/04-2026	BankID OIDC
	10:34:02	High



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

# Rosenborg gate 34B 7043 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1900

BRA: 100 m<sup>2</sup>

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

1

 Supertakst

GNR: 410 BNR: 94 ANR: 5

Tommy Sandersen  
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no  
45228072

Rosenborg gate 34B  
7043 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42871>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
  - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Ventilasjon
  - Overflater

### Bygningsdeler med TG-IU

- Våtrom: Bad:
  - Fukt

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
8.5.2026

Rapportdato  
8.5.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Tora Drage Roti

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Selger var ikke til stede, det er utlevert nøkkel.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæringen er etterspurt men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen      Telefon: 45228072  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Epost: ts@tft.no  
Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:  
Takstmann og byggmester

### Informasjon om boligen

Adresse: Rosenborg gate 34B, 7043 Trondheim

Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 410      Bruksnr: 94      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 5      Leilighetsnr:

Byggeår: 1900 - Kilde: webmatrikkelen.  
Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1987	Boliggården er rehabilitert i 1987. Kilde webmatrikkelen og byggesak i det kommunale arkivet.	Ja

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	90	90	0	0	22
Kjeller - boder	10	0	10	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	90	90	0	Gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>0</b>		

### Kommentar til arealberegning

Leietakere har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Rombenevelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

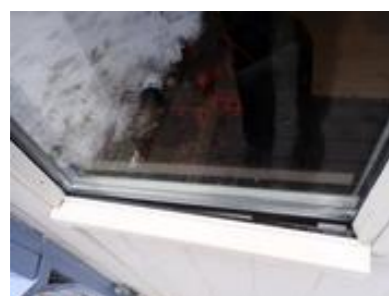
Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Terrasse framstår med normal aldringsmessig slitasje.	

### 6.2 Vinduer og dører



Værslitt balkongdør.

Beskrivelse	
Vinduer med 2- og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet -85 og -87.	
Vindusglass i balkongdør er datostemplet -12.	
Ytterdør er av ukjent dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Utvendigløs glasslist på balkongdør.



Eksempel på innvendig malingsavflassing.

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen er stedvis utvendig værslitte på vinduer og balkongdør. Det registreres stedvis noe malingsavflassing på innsiden av vinduskarm, trolig pga. kondens som følger av for dårlig ventilasjon. Videre registrere det en løs glasslist på balkongdør, løs glasslist vil ikke tette tilstrekkelig ved vindusglass og kan føre til vann/luftlekkasjer ved dør.	
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
TG 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør gjøres tiltak for å feste løs glasslist på balkongdør for optimal tetting.	
På grunn av alder og registrerte avvik må det påregnes overflatebehandling og utbedring/utskifting i tiden som kommer.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største registrerte avvik er på stue, avvik er på ca 20mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

### 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

## 6.5 Kjøkken



Swelling på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.

### Overflater og innredning

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

### Oppsummering av overflater og innredning

Innredning framstår med en del svelling/fuktskader i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskin og nedre del av sokkellist. Og det registreres løs endelist på benkeplate ved komfyr som kan føre til svelling i enden av benkeplaten.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av skader slitasjer utover normal brukslitasje.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokale utbedringer/utskiftinger anbefales.



Swelling på sokkellist ved oppvaskmaskin.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



Skadet/løsnet endelaminat på benkeplate.

## 6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei

### Oppsummering av toalettrom

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Og rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon som ikke tilfredstiller referansenivået i rapporten.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med totalrenovering av boliggården i 1987.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avløpsanlegg fra rehabiliteringsåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i felles kjeller.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i innvendige avløpsrør fra rehabiliteringsåret som har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p>	

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med totalrenovering av boliggården i 1987.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør er fra rehabiliteringsåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Stoppekran er ikke funksjonstestet da den går til flere boenheter.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i vannrør som er fra rehabiliteringsåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p>	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
<p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.</p>

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget et fra rehabiliteringsåret 1987, det er ikke kjent om det er gjort arbeider på anlegget etter dette.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Elanlegget er fra oppgraderingsår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.</p>	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**6.11 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Ukjent da datostempling ikke er synlig, bereder vurderes og være fra byggeåret.

Størrelse

120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

**6.12 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu. Kjøkken har periodisk avtrekk.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Boenheden mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det registreres en del innvendig siltasje i vinduskarmer som kommer av kondensering pga for dårlig ventilering i leiligheten, leietakere kan bekrefte dette.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ventiler kun fra åpningsvindu og registrerte avvik.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Forholdet vedrørende ventilasjon kan endres ved annen bruk og hyppigere utlufting fra vinduer.

**6.13 Våtrom: Bad**

Manglende våtromstapet på vegg.



Et felt med manglende våtromstapet på vegg og svertesopp/missfarget silikonfuge.

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Det er ikke kjent om det er gjort arbeider på våtrommet. Med tanke på alder og siltasje er badet vurdert ut ifra renoveringsåret 1987.

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

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.	
Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).	
Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) med risiko for at flis kan løsne.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i stedvis bom i gulvflis og misfarget fugemasse.	
Anbefalte tiltak overflater	
Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne som følge av bom i gulvflis.	
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim og manglende rengjøring av sluk så er det ikke mulig å kontrollere utførelse på klemring og membran.	
Det registreres ufullstendig utførelse på tettesjikt på vegg, ved direkte fuktbelastning på vegg er det risiko for fuktinntrening i konstruksjonen.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis utette løsninger, i tillegg til alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Pga oppnådd alder og stedvise usikre løsninger, anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet.	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, i påvente av en oppgradering.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Av utstyr er det etablert servan, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik registreres.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og ingen tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekksvifte fungerer ikke og må skiftes. På grunn av defekt mekanisk avtrekk er ventilasjonen vurdert som naturlig ventilasjon,	
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre defekt mekanisk avtrekk, i tillegg til etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning slik at hulltaking kun er mulig ved dør som er et område som ikke er spesielt utsatt for vann. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	


## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

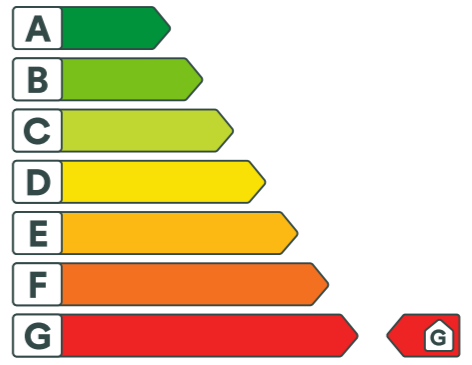
- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral



## Energiattest



Adresse <b>Rosenborg gate 34B, 7043 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>08.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-293043</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182172820</b>
Gårdsnummer <b>410</b>	Bruksnummer <b>94</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



 **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 <b>1900</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>90,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>90,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

 **Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**498,88 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**541,67 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**48 750 kWh**



## Rosenborg gate 34B, 7043 TRONDHEIM

 <b>Detaljer</b>	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

## HUSORDENSREGLER FOR BÅRO BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.03.1990  
Revidert utgave 2007. Sist endret 20.06.11

Vårt bomiljø avhenger i første rekke av vår egen evne til å omgås hverandre og vise hensyn og omtanke for beboere og for Laget som helhet under de forskjellige forhold.

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i Borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre, og påse alles ansvarplikt for å bevare hus, gårdsrom og Laget som helhet, mot for mye slitasje og dermed beholde trivsel og verdi.

### Ansvar - Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

### Fellesanlegg - Dyrehold

Ta godt vare på grønntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører Laget - og dermed beboerne selv - unødige omkostninger. Hund og katt er i utgangspunktet ikke tillatt. Etter borettsalgslovens §5 - 11 nr. 4 kan styret likevel samtykke til dyrehold i spesielle tilfeller.

Andelseier som etter søknad får tillatelse til dyrehold pålegges at dyrene ikke sjenerer fellesskapet. Dersom dyreholdet likevel er til sjenanse kan øvrige andelseiere sende klage til borettslagets styre.

Når det gjelder katt gis det kun tillatelse til helt og holdent innekatt. Eiere av tillatte husdyr pålegges at dyrene ikke sjenerer fellesskapet. Klager sendes til styret i laget.

I tilfeller hvor det føres bevis for at reglene for husdyrhold ikke overholdes, kan styret forlange at husdyret blir fjernet.

Enhver som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller legger fra seg ekskrementer eller legger fra seg ekskrementer eller urinerer i grønntanlegg eller på Borettslagets område.

Parkering av sykler **SKAL** skje på området avsatt til dette formål, sykkelstativet, eller i privat bod. Motoriserte kjøretøy som mc, scooter, moped, etc. må overhode ikke parkeres i gårdrommet eller innenfor noen av portene. Vi har ingen plass for **kjøretøy** i gården, slikt vil bare ødelegge det fint opparbeidede gårdsrommet miljøet, og påføre unødig mye slitasje og støy. Kjøretøyeier må selv sørge for sikker parkering utenfor, for eksempel på fortau eller i gaten.

### Avfall

Søppelcontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall, restavfall. Annet avfall skal kastes i dertil beregnede containere utsatt i bo-området av kommunen. Miljøavfall kastes

i spesialbøtter (røde) som hver leilighet har fått utlevert, disse blir tømt på kommunens Beskjed som blir opphengt på alle ytterdører.  
Kastes annet avfall i restavfallet kan Laget bli belastet ekstra kostnader av kommunen for tømning.  
Styret har rett til å ta inn ekstrakostnader ved å øke fellesutgiftene for leilighetene, slik vil 1-en beboers uansvarlighet påføre alle ekstra kostnader.

Avfallet skal pakkes i plastposer og knyttes før det kastes i restavfallet.  
Press sammen avfallet i containerne slik at lokkene alltid kan lukkes, ellers kan skadedyr tiltrekkes.

#### Ro og orden

Unødig bråk i leiligheter, trapper og ganger, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor vinduer og terrasser er forbudt. Festing, musikkstøy, etc. skal varsles naboer på forhånd, og **ALDRI** foregå etter kl. 23.00 noen dager, vi har bl.a. små barn boende i Laget.

Opp-pussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m. må ikke foregå på søn- og helligdager, off. høytidsdager eller mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager.

Lås alltid dører til kjellere. Hovedinngangsdørene skal alltid være låst.  
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra terrasser eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng ikke ut klær på søn - helligdager, og aldri utvendig på terrasser.

Oppbevar ikke barevogner, sykler, ski, redskaper, sko, skostativ og lignende i trapperom eller oppganger.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller kan kastes i fellesarealene.

#### Pliker - Mislighold

For det tilfelle at noen gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av andelsforholdet og føre til oppsigelse av andelseieren - jfr. Vedtektene pkt. 6.1 og Borettslagsloven § 5 -22 første ledd.

Trondheim, 19. Juli 2007

**BÅRO BORETTSLAG**

## VEDTEKTER FOR BÅRO BORETTSLAG

Stiftet 13.08.1984, endret på generalforsamling 23.03.2006, 24.05.2018 og 27.08.2020

### 1 Innledende bestemmelser

#### 1.1 Formål

Båro Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

### 2 Andeler og andelseiere

#### 2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100,-.

Som hovedregel kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel, jf pkt 3.3.

Unntak fra hovedregelen gjøres i samsvar med borettslagsloven § 4-2.

#### 2.2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4.2.

#### 2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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.

Nekter 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.

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.

BBL060323V2.doc

1 / 10

Båro Borettslag — vedtekter 24.05.2018

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

#### 2.4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan **ikke** foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

All ombygging som medfører klasse-/verdisenking av andelen er **ikke tillatt**, og det vil ikke i noe tilfelle bli gitt godkjenning fra borettslaget.

### 3 Forkjøpsrett

#### 3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsens i husstandsfellesskapslovens § 3.

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer en tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### 3.3 Nærmere om forkjøpsretten

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, foretas en loddtrekning mellom andelseierne.

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder som om andelen tilhører flere.

BBL060323V2.doc

2 / 10

Båro Borettslag — vedtekter 24.05.2018

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4 Borettslag og bruksoverlating

#### 4.1 Borettslaget

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.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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 og øvrige beboere.

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.

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.

#### 4.2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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 andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd

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

BBL060323V2.doc

3 / 10

Båro Borettslag — vedtekter 24.05.2018

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.  
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.  
Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

## 5 Vedlikehold

### 5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer med rammer/karmer ved innvendig normal slitasje eller uaktsomhet av andelseier eller beboere, for øvrig vises til vedtektenes pkt. 5.2 — 3. ledd, - rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret fram til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater. Skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense evt sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tette sluk og evt oversvømmelse. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

BBL060323V2.doc

4 / 10

Båro Borettslag — vedtekter 24.05.2018

Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å sende melding til borettslaget.

Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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.

### 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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.

Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, 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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter — så fremt utskiftning ikke er påkrevd på grunn av andelseiers manglende vedlikehold eller uaktsomhet —, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## 6 Pålegg om salg og fravikelse

### 6.1 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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

BBL060323V2.doc

5 / 10

Båro Borettslag — vedtekter 24.05.2018

## 6.2 Pålegg om salg

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

## 6.3 Fravikelse

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

## 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7.2 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 besluttes gjennomført.

## 8 Styret og dets vedtak

### 8.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

BBL060323V2.doc

6 / 10

Båro Borettslag — vedtekter 24.05.2018

## 8.2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, styret skal ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

## 8.3 Styrets vedtak

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.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å kutte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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.

## 8.4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 Generalforsamlingen

### 9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

BBL060323V2.doc

7 / 10

Båro Borettslag — vedtekter 24.05.2018

## 9.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

## 9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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.

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 9-3 først ledd.

## 9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret –
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 9.5 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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

BBL060323V2.doc

8 / 10

Båro Borettslag — vedtekter 24.05.2018

## 9.6 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.

## 9.7 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### 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.

BBL060323V2.doc

9 / 10

Båro Borettslag — vedtekter 24.05.2018

## 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemme.

### 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.

## 12 Dugnadsarbeid og parkering

### 12.1 Dugnadsarbeid

Dugnadsarbeid skal utføres av eier eller bruker av andelen ved dugnadstidspunkt.

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseieren gratis utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende
- vedlikehold av de samme anlegg, herunder vanning av busker
- snømåking
- organisering og forvaltning av bomiljøtiltak

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

### 12.2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering av kjøretøy (sykler) innenfor lagets eiendom. Sykler skal parkeres i sykkelstativ, aldri i gårdsrom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke kjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier. Kjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

BBL060323V2.doc

10 / 10

## Båro Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		562 968	491 592	562 960	611 375
Felleskostnader kapitaldel		342 900	341 940	342 879	307 774
Tillegg elektroniske fellesavtaler		98 928	93 024	98 930	110 000
Andre driftsinntekter		0	2 605	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 004 796</b>	<b>929 161</b>	<b>1 004 769</b>	<b>1 029 149</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	0	-2 538	-2 538	-2 538
Styrehonorar		-20 538	-18 000	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-50 037	-48 438	-50 040	-52 200
Eksterne honorar	2	-51 186	-6 695	-17 100	-17 400
Drifts- og serviceavtaler	3	-20 687	0	0	0
Renholdstjenester		-15 375	-14 798	-15 540	-16 000
Løpende vedlikehold	4	-52 407	-30 922	-36 000	-36 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-25 000	-1 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-103 219	-93 283	-98 930	-110 000
Forsikring		-113 036	-99 933	-114 810	-120 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-147 349	-138 700	-135 220	-140 000
Eiendomsavgifter		-99 436	-104 074	-109 300	-103 600
Energi, felles		-28 213	-32 230	-40 000	-30 000
Andre driftsutgifter	5	-20 995	-5 762	-7 500	-12 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-722 477</b>	<b>-595 373</b>	<b>-669 978</b>	<b>-2 158 538</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>282 319</b>	<b>333 788</b>	<b>334 791</b>	<b>-1 129 389</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		19 233	21 556	8 000	8 000
Finanskostnader		-325 389	-342 061	-342 879	-395 634
<b>Netto finansposter</b>		<b>-306 156</b>	<b>-320 505</b>	<b>-334 879</b>	<b>-387 634</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 837</b>	<b>13 283</b>	<b>-88</b>	<b>-1 517 023</b>
Ordinært resultat etter skatt		-23 837	13 283	-88	-1 517 023
<b>ARSRESULTAT</b>	<b>6, 10</b>	<b>-23 837</b>	<b>13 283</b>	<b>-88</b>	<b>-1 517 023</b>
Disponering av totalresultat:		-23 837	13 283	-88	-1 517 023
Overført til annen egenkapital		0	13 283	0	0
Overført fra annen egenkapital		-23 837	0	0	0

Org.nr: 954 276 023 - 226

Side 5 av 16

## Båro Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	7, 11	9 507 614	9 507 614
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 507 614</b>	<b>9 507 614</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader		147 693	134 581
Mellomregning Klare Finans	8	21 645	28 408
Opptjente renter		19 233	21 556
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	9	578 028	530 308
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>766 599</b>	<b>714 852</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 274 213</b>	<b>10 222 466</b>

Org.nr: 954 276 023 - 226

Side 6 av 16

## Båro Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	10	1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	3 282 240	3 306 077
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 283 440</b>	<b>3 307 277</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11, 12	5 530 804	5 530 804
Borettsinnskudd	11, 13	1 198 800	1 198 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 729 604</b>	<b>6 729 604</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		184 741	134 805
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		21 645	14 789
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		41 076	20 538
Påløpte renter		9 910	11 243
Påløpte kostnader		3 798	4 212
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>261 169</b>	<b>185 586</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 990 773</b>	<b>6 915 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 274 213</b>	<b>10 222 466</b>
Pantstillelser	11	6 729 604	6 729 604

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

Nils Petter Lydersen  
LederJannis Kjeldsberg  
StyremedlemOlav Markussen  
Styremedlem

Org.nr: 954 276 023 - 226

Side 7 av 16

## Båro Borettslag - Noter 2025

## Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	483	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	20 204	0
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>20 687</b>	<b>0</b>

## Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	51 164	26 174
Reparasjon og vedlikehold uteområde	886	4 338
Reparasjon og vedlikehold annet	356	410
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>52 407</b>	<b>30 922</b>

## Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

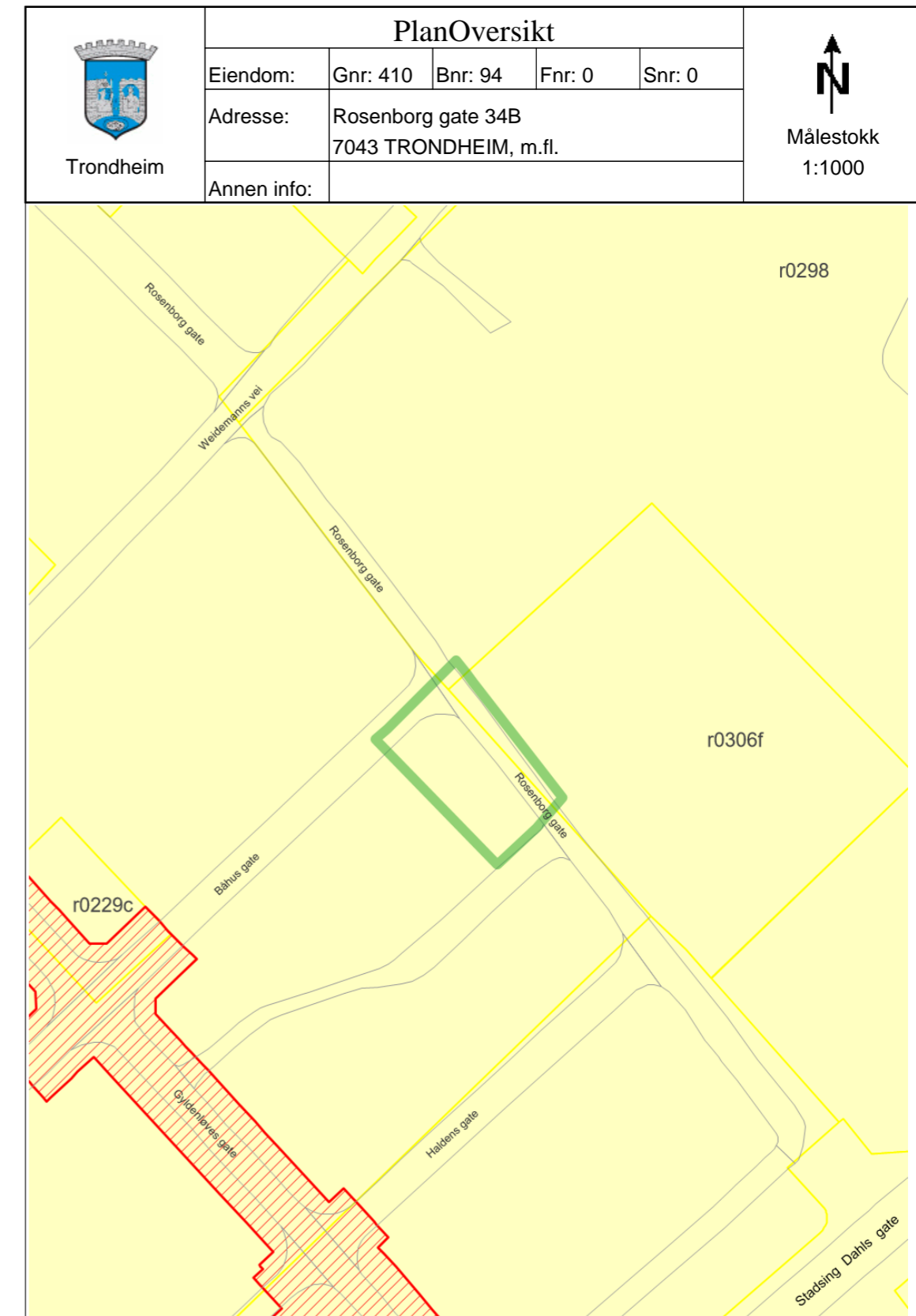
	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	180	0
Generalforsamling/årsmøte	4 125	3 500
Bankgebyrer	642	641
Andre gebyrer	16 048	1 456
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	165
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>20 995</b>	<b>5 762</b>

## Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>529 267</b>	<b>515 983</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-23 837	13 283
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-23 837</b>	<b>13 283</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>505 430</b>	<b>529 267</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>505 430</b>	<b>529 267</b>




Org.nr: 954 276 023 - 226

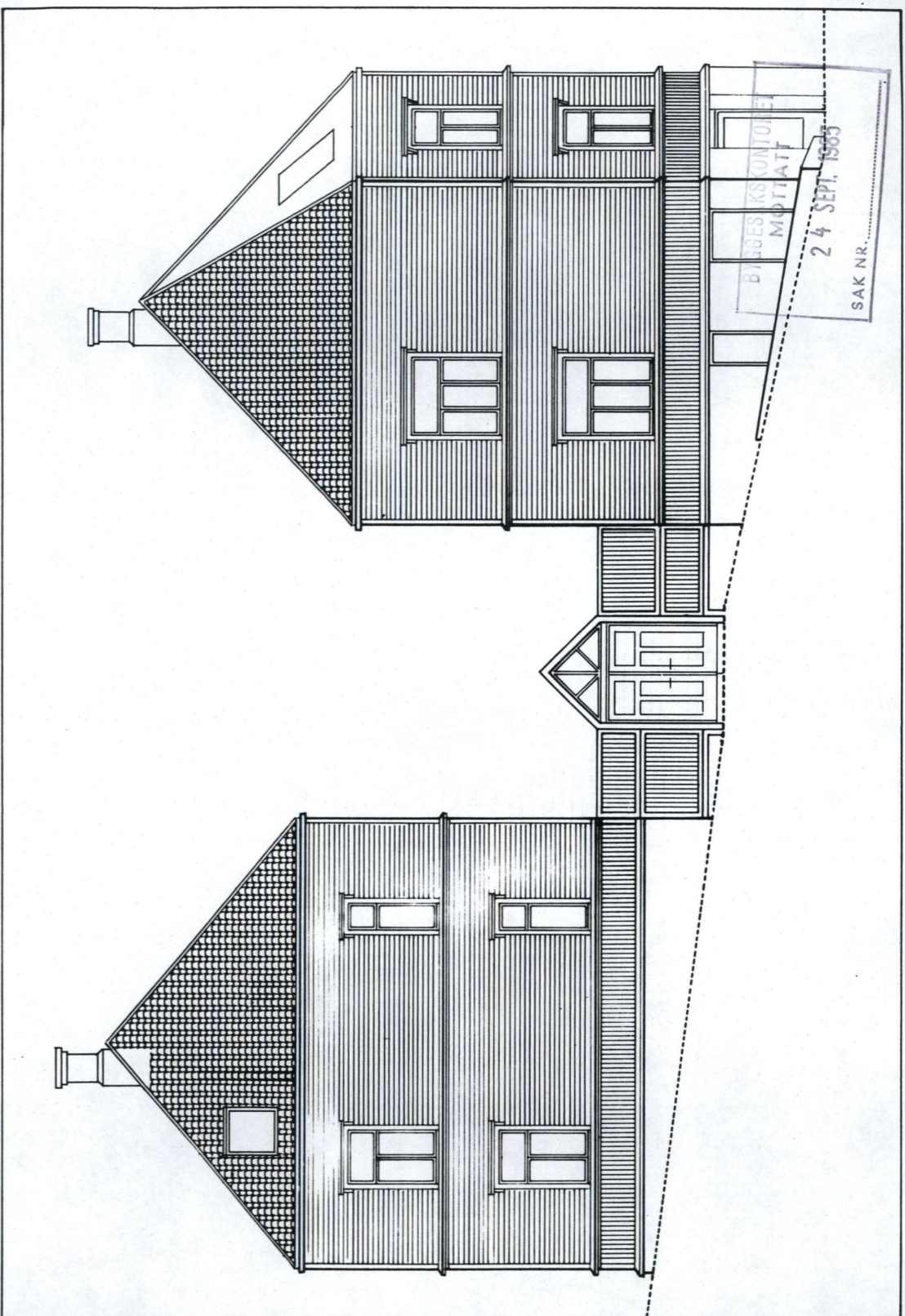
Side 9 av 16



13.03.2025 18:10:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

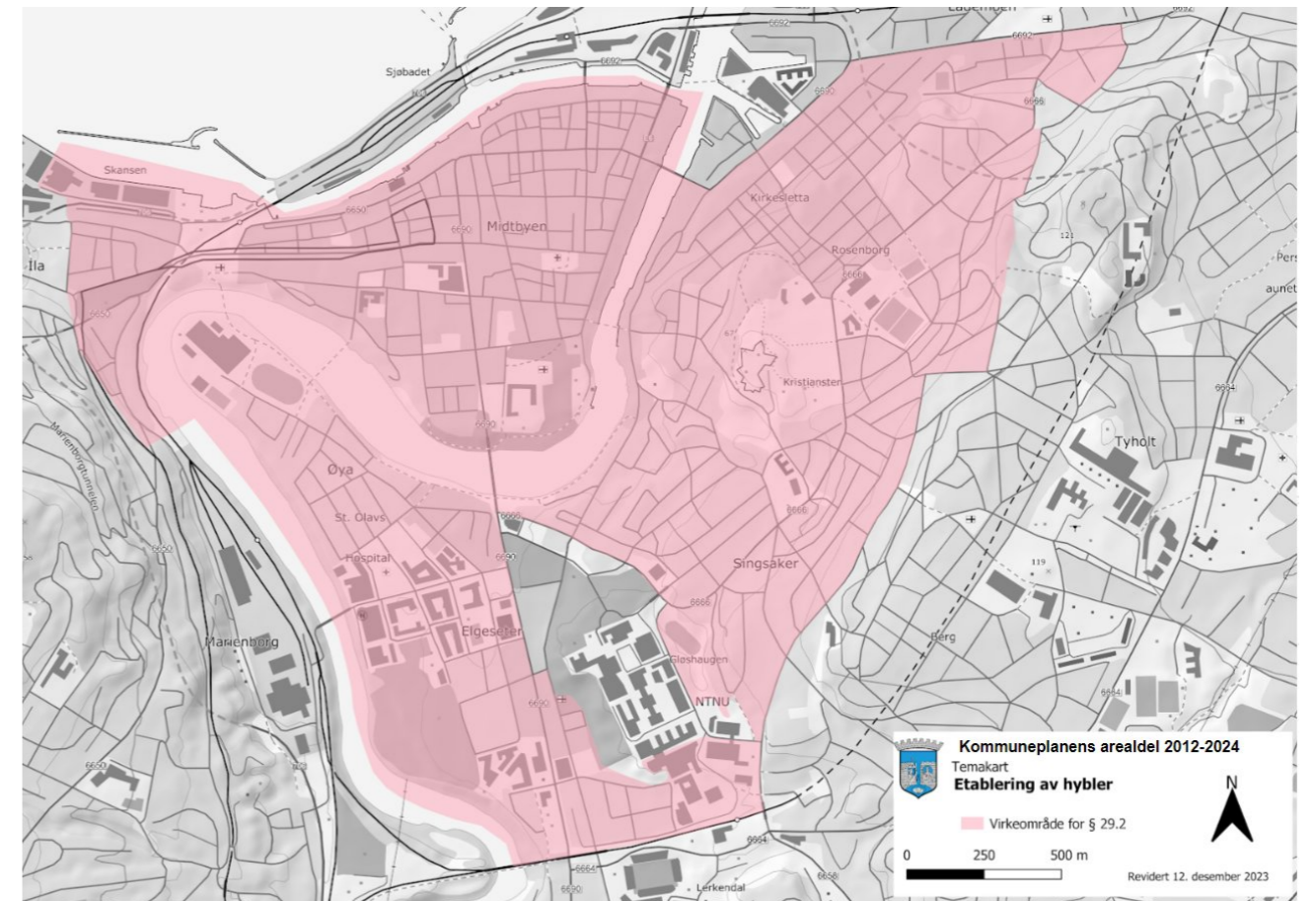
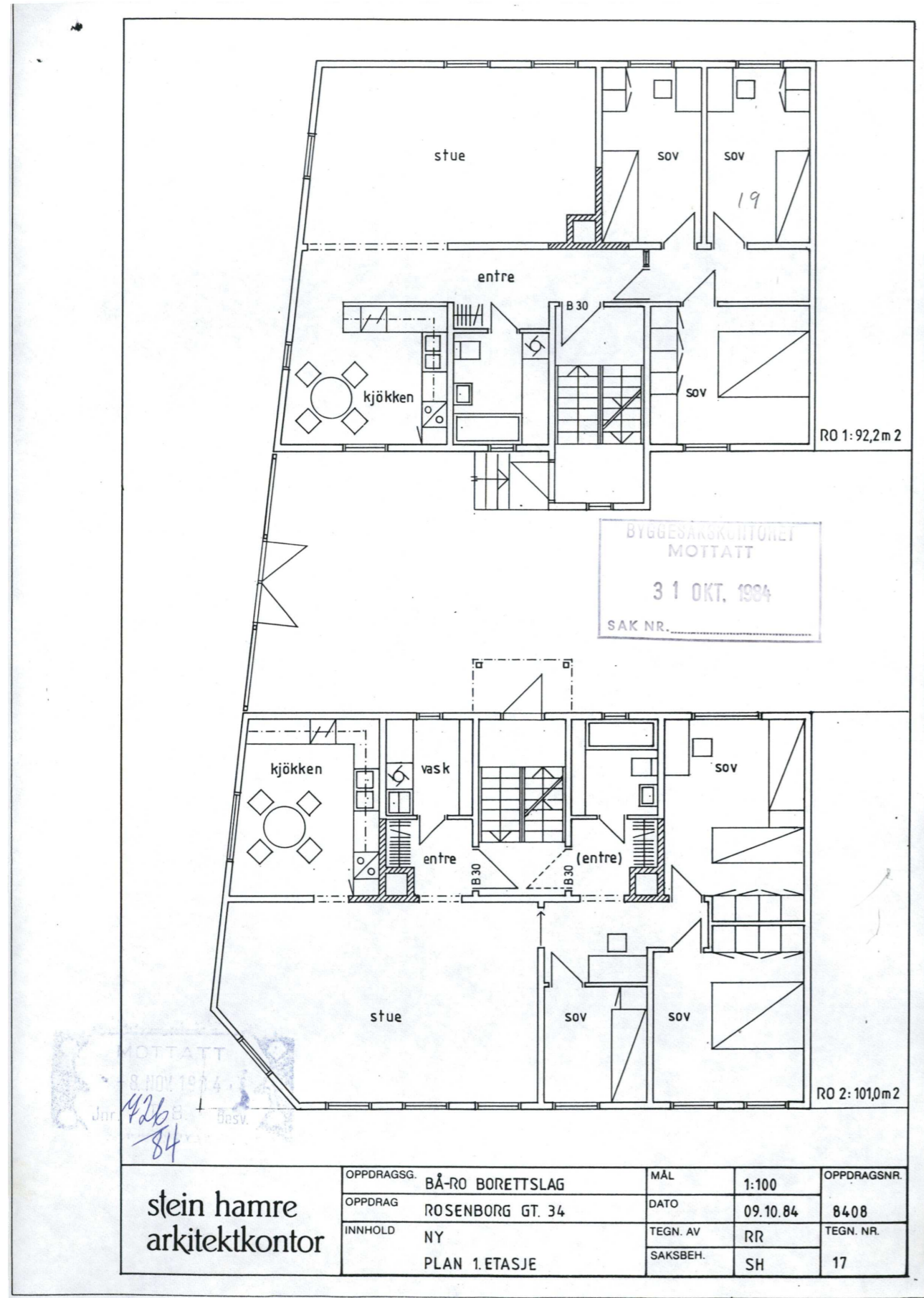
Tegnforklaring		
	Veg	
	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .	RpOmråde igangsatt
		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Architectural drawing showing a facade elevation of a building with a gabled roof and multiple windows. A technical table is located at the bottom right of the drawing.

stein hamre arkitektkontor	OPPDRAGSG	BÅ-RO BORETTSLAG	MÅL	1:100	OPPDRAGSNR
	OPPDRAG	ROSENBORG GATE 34	DATO	12.10.84	8408
	INNHOLD	NYE FASADER NORD-ØST	TEGN AV	RR	TEGN NR
			SAKSBEH	SH	21A

Additional text in the drawing: BILDES KSKONTOR, MOTTATT, 24 SEPT. 1963, SAK NR.



# 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

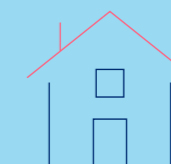
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Rosenborg gate 34B, 7043 TRONDHEIM. Gnr. 410, bnr. 94, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260010  
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@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



**Christer A. Pedersen**  
Eiendomsmegler MNEF /  
Partner / Salgsleder  
910 06 616  
cap@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Øst**

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no