

PROAKTIV

Romslig &
attraktiv



HALDENS GATE 19



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



ROSENBERG

Attraktiv & romslig 3-roms med god takhøyde. Åpen og lys stue. Solfyllt balkong. Vedovn. Nært sentrum og NTNU. Rolig

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haldens gate 19, 7014
TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 409, bnr. 352, andelsnr. 134,
org.nummer 948720353 i Rosenborg
Borettslag

Prisantydning: 3.700.000,-

Omkostninger: 19.203,-

Andel fellesgjeld: 154.276,-

Totalpris: 3.873.479,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1947

Rom/soverom: 3/2

BRA: 94 m²

BRA-i: 71 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering og
garasjeplass etter søknad.

Tomt: 2602 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.770,-

Felleskostnader inkl.: Kabel-tv/internett
(Telia), felles bygningsforsikring,
kommunale tjenester, felles strøm,
vedlikehold, drift- og serviceavtaler m.m.

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	18	36
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Vedlegg
44	46	52	53
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring
61	77	104	
Tilstandsrapport	Rosenborg borettslag	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Jeg er svært fornøyd med Proaktiv.”

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

Navn: Silje Olden Pettersen

“Min megler under salgsprosessen utførte en solid jobb.”

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

Navn: Heidi Merin Langmo

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

Navn: Gunn Irene Karlsvik

“Gjorde det som var lovet.”

Grundig arbeid og tok ansvar som avtalt.

Navn Jaran Petersen

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

Navn: Fam Dang

“Megler som bryr seg om våre krav og ønsker”

Navn Olav Rossøy

“En fin opplevelse”

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

Navn Renan Guedes Maidana

“Opplevde mitt første salg som en trygg prosess.”

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

Navn Ragnhild Rognlien

“Full åpenhet”

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

Navn Trygve Espedal

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

Navn Bjørg Lillian Sætervang

”

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

Eiendomsmegler:
Marcus Solberg Røed



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

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

DITT NYE HJEM?

Haldens gate 19

Proaktiv Eiendomsmegling ved Marcus Solberg Røed har gleden av å presentere en romslig og attraktiv 3-roms leilighet.

Leiligheten har en sentral og svært attraktiv beliggenhet på Øvre Møllenberg. Her har man gangavstand til de fleste av byens anerkjente steder som Bakklandet, Solsiden, Festningen og sentrum, som er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker nærhet til det meste, men allikevel vil bo tilbaketrukket til i rolige omgivelser.

Kvaliteter ved leiligheten:

- God planløsning og luftig takhøyde
- Solfylt balkong med fin utsikt
- Lys og romslig stue
- Stort separat kjøkken med mye lagringsplass
- 2 gode soverom
- Peisovn i stue
- Mulighet for parkeringsplass
- Godt med lagringsplass i 3 disponible boder
- Svært gode bussforbindelser langs Solsiden/Innherredsveien

Marcus S. Røed

Eiendomsmegler:
Marcus Solberg Røed

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



ROSENBORG

Kommune: Trondheim / Område: ROSENBORG

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

Leiligheten ligger tilbaketrukket i et anerkjent område. Her har man gangavstand til de fleste av byens steder, eksempelvis Bakklandet, Solsiden, Festningen og sentrum. Kort vei fra Rosenborg finner man blant annet Møllenberg hvor det er mange sjarmerende trehusgårder fra slutten av 1800-tallet, som i de senere år har fått mange små nisjebutikker, restauranter og dagligvarebutikker.

I nærområdet finnes det mange dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra, Bunnpris og Nærbutikken. Om man ønsker ferske rundstykker til frokost kan man spasere bort til Rosenborg bakeri. I tillegg er det flere typer restauranter enten du ønsker italiensk, kinesisk, meksikansk eller tyrkisk mat.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Gyldenløves gate Linje 25, 28, 63	2 min 0.1 km
🚶	Lademoen stasjon Linje R60, R70	12 min 1.1 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 1.4 km
🚶	St. Olavs gate Linje 9	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

🚶	Rema 1000 Rosenborg PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
🚶	Bunnpris Rosenborg Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

🛍️	Solsiden Kjøpesenter	9 min
🏪	Vitusapotek Rosenborg	2 min

SPORT

⚽	Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	3 min 0.2 km
🏫	Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	4 min 0.3 km
🎤	Feel24 Singsaker	8 min
🏋️	3T-Solsiden	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Solsiden Senter	9 min
---	-----------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



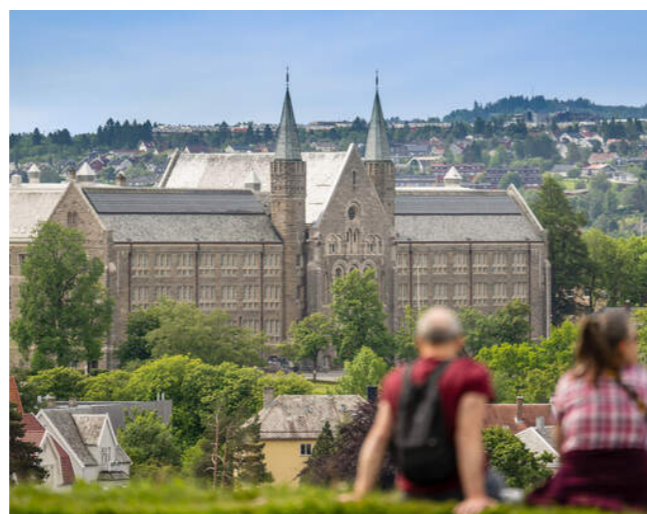
Fra leiligheten er det kun noen minutters gange til både Trondheim sentrum og Solsiden. I sentrum har du flere kjøpesenter som Trondheim torg og Byhaven, samt mange frittstående butikker og restauranter. På Solsiden finner du Solsiden senter med en spennende butikkmix. Her er et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol og dagligvare. Ved Portalen på Solsiden ligger 3T og SiT som er populære treningsstudioer. Ved utsiden av kjøpesenteret på Solsiden ligger caféer, restauranter og utesteder. Her tilbys

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

god mat, drikke og stemning til enhver anledning. På kveldstid er det et godt tilbud for den som ønsker å prøve det pulserende utelivet.

Like utenfor leiligheten finner man nærmeste bussholdeplass, hvor buss nr. 25 tar deg til NTNU Gløshaugen på 5 minutter. Bussen har jevnlig avganger, og går også i retning mot sentrum og Brattøra hvor Handelshøyskolen BI ligger. I tillegg er det svært gode bussforbindelser langs Solsiden/Innhærredsveien som bl.a. tar deg til- og fra byen. Det går flybuss fra Solsiden hvert 20. minutt. Videre er det gangavstand både til Sentralbanestasjonen og Hurtigbåtkaia på piren.

Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Innenfor gang- og sykkelavstand finner man studieinstitusjonene som blant annet NTNU sitt campus Gløshaugen med en rekke studieretninger, samt NTNU Handelshøyskolen og Handelshøyskolen BI. Det er i tillegg kort avstand til Bispehaugen barneskole og Singsaker barneskole.



Bor man på Rosenborg kan man også nyte alt av kulturtilbud. Dokkhuset er innen kort avstand. Her huses ofte konserter og underholdning. Like over Bakke bro finner du Olavshallen som ofte har besøk av store artister, orkester, komikere og andre kulturpersonligheter. Like ved Olavshallen har du Nova kino som gir deg gode filmopplevelser og popcorn hele uken. Trøndelag teater er også innen gangavstand fra leiligheten.

Selv om boligen ligger nært sentrum er det fort gjort å komme seg ut i naturen. En sykkeltur unna har man idylliske Ladestien som har ca. 8 km med sti som passer utmerket for jogging. Mange tar også med seg fiskestanga og står på svabergene for å prøve lykken.

Videre kan man nyte finværsdagen ved Kristiansten Festning som kun er en liten rusletur unna. Festningsparken er et populært tilholdssted for mange når solen titter frem. Det er en stor sosial arena, med rom for soling, ballspill og grilling i godt lag. Hit kan man enten gå, eller trille sykkelen og ta sykkelheisen opp Brubakken.

SKOLER

Trondheim International School (1-10 kl.) 219 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	4 min 0.4 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	3 min 0.2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Bybroen videregående skole 210 elever	15 min 1.3 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Småbergan barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km



Ønsker man en tur i bymarka kan man enten sykle til Vestoppfarten og gå til Våttåkammen og Geitfjellet eller man kan sykle i andre retningen og ta turen opp til Estenstadmarka og ta en kaffe og vaffel på den kjente Estenstadhytta.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eldre bygårder og lavhusbebyggelse.

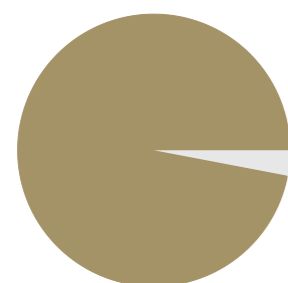
Adkomst

Tast inn "Haldens gate 19" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

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



BOLIGMASSE



Livet i Haldens gate 19

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



”

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

Selger: **Jens Petter Turøy**

Når kjøpte du boligen?

2021

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg ønsket meg en leilighet nærme skole og sosiale arenaer.

Dette fant jeg!

Hvorfor skal du flytte?

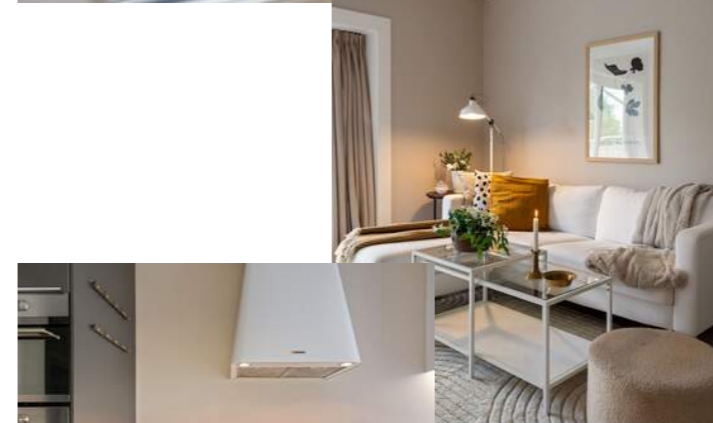
Jeg flytter da jeg er ferdig med utdanning på NTNU og skal flytte tilbake til Stavanger.

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

Leiligheten er veldig sentral. Alle fasilitetene ligger innenfor gåavstand eller en kort busstur. Man har søndags åpen Rema1000 1 minutt unna boligen, samt Solsiden med shoppingmuligheter bare et par minutter unna. Jeg kommer også til å savne bodplassen da de 3 bodene har gitt ekstremt god mulighet for oppbevaring som man ikke får i nyere leiligheter.

Hva har du likt best med området?

Det er et veldig rolig område selv om det ligger rett ved solsiden og Møllenberg. Festningsparken er rett ved som er en virkelig fin plass å dra på sommeren for å nyte sola.



Er det noe du ikke er fornøyd med?

Nei! Mine 4 år i borettslaget har vært helt upåklagelig.

Hvordan er solforholdene på eiendommen?

Solforholdene vil variere gjennom året, men på sommeren har man sol fra rundt kl 08:30 – 17:00.

Hvordan vil du beskrive naboskapet?

Naboskapet har ikke vært noe å klage på. Vi hjelper hverandre hvis det er noen som trenger hjelp.

Til slutt – Beskriv boligen med tre ord!

- Hjemmekoselig
- Romslig
- Sjarmerende

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL HALDENS GATE 19

Vi starter utendørs – Leiligheten ligger tilbaketrukket i et anerkjent område. Her har man gangavstand til de fleste av byens steder, eksempelvis Baklandet, Solsiden, Festningen og sentrum.

Parkering

Borettslaget har 13 garasjeplasser (frittstående i rekke) og 80 parkeringsplasser (inkl. motorvarmer/lading). Ledige garasjer tildeles av styret etter oppslag i borettslaget. Ved tildeling av garasje betales også et gebyr til TOBB. Parkeringsplasser tildeles etter søknad til TOBB.no.

Utover dette er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

2 602 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig murfasade. Saltak teknet med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Torsdag, 4. juni 2026)



LEILIGHETEN HAR EN
GOD PLASSERING I
BYGGETS 3. ETASJE, MED
ADKOMST VIA
TRAPPELØP.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Marcus Solberg Røed har gleden av å presentere en romslig og særpreget 3-roms leilighet med en urban beliggenhet på Øvre Møllenberg. Her får man en stilig bolig bestående av entré, lys stue, praktisk kjøkken, 2 store soverom, bad, toalett og flott balkong. Eiendommen har en god beliggenhet med gangavstand til hjertet av byen, spesielt med tanke på de som ikke bruker privat transport. Med denne beliggenheten har man nærhet til alt man skulle ha behov for.

Velkommen inn!

Leiligheten har en god plassering i byggets 3. etasje, med adkomst via trappeløp. Entréen er målt til ca. 3,3 kvm og er innredet med knaggrekke og stor skyverdørgarderobe med speilfronter, noe som gir god plass til ytterbekledningen.

Leilighetens sosiale sone fremstår moderne, med tidsriktige detaljer og en svært god utforming. Rommet er malt i en moderne fargetone og gulvet fra Berry Alloc ble byttet i 2017. Vinduet slipper inn godt med naturlig dagslys, og den gode takhøyden sørger for en luftig og åpen atmosfære. Her har man god plass til både sofagruppe, spisebord og annen innredning. For øvrig er det en flott peisovn som vil bidra med lun varme gjennom vinterhalvåret.

Fra stuen har man utgang til en hyggelig balkong på gode 6,7 kvm. Her kommer man ut til en sjarmerende uteplass med gode solforhold. Takoverbygget gjør balkongen lun og anvendelig selv i dårligere vær. I tillegg gir den skjermede utformingen gjør at balkongen har begrenset med innsyn - og uterommet vil på mange måter fungere som en utvidelse av

stuesonen på sommerstid. Balkongen har fin utsikt mot bl.a. festningen og det hyggelige nabolaget.

Kjøkkenet har en separat plassering i leiligheten, og er praktisk innredet med en omfangsrik innredning fra 2011. Innredningen består av folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Her får man rikelige med lagringsplass i flere over- og underskap, og det er godt med benkeplass for hobbykokken. Det er integrerte hvitevarene som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenets størrelse gir også plass til liten sittegruppe i nærhet av vindu.

Baderommet er funksjonelt og har flislagte gulv og vegger med trepanel i himling. Det er innredet med praktiske baderomsmøbler som utnytter rommets areal på en god måte. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap, god hylleløsning og opplegg for vaskemaskin. Like ved er det separat toalettrom.

Leiligheten har 2 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er 10,9 kvm og har en stor integrert skyverdørgarderobe med speilfront. Her er det god plass til oppbevaring av klær. Soverom 2 er på 10,6 kvm og egner seg godt som gjesterom eller kontor.

Til leiligheten medfølger det 2 boder i kjeller og 1 på loftet. Til sammen er det hele 23 kvm med bodplass.

LYS ENTRÉ

Innredet med knaggrekke og stor skyverdørgarderobe.





Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

3. etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 7 kvm

Kommentar fra takstmannen:

- Leiligheten fremstår i generelt god stand, med normal bruksslitasje. Flere bygningsdeler er av eldre dato og enkelte har passert over halvparten av forventet levetid, slik at vedlikehold og utskiftninger må påregnes over tid. Det er registrert avvik som krever tiltak, og det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.
- Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

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

Standard

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

Takstmannen har vurdert (2 / 7) punkter til TG1.

- Kjøkken: Det bemerkes en begynnende svelling på kjøkkenskrog ved oppvaskmaskin.

Takstmannen har vurdert følgende (2 / 7) punkter til TG2:

- Sanitær utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble avdekket. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales.



- VVS: TG2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Komfyrvakt ikke installert. Manglende ventilering av stue og kjøkken, kun tilluft via åpningsvindu/dør.

Takstmannen har vurdert følgende (2 / 7) punkter til TG3:

- Overflater på badet: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.
- Membran, tettesjikt og sluk på badet: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Takstmannen har vurdert følgende (1 / 7) punkt til TG-IU:

- Fuktsøk på badet: Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Overflatesøk ga ingen negative fuktutslag. Fuktmåling og innvendig inspeksjon av konstruksjon ikke mulig, da vegger er utført i betong/mur.

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

Oppvarming

- Elektrisk
- Vedovn

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk: ca. 5737 kWh

Strømstøtteordning: NEI

Info energiklasse

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

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.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger gjennom årene, gjennom opplysninger fra tidligere eier kan dette

nevnes:

2011

Kjøkken: Innredning, hvitevarer, helparkling vegger, maling av vegger og tak,
Stue: Byttet dører til entré, kjøkken og soveromsgang, helparkling vegger, maling av vegger og tak,
Entré: Helparkling av vegger, maling av vegger og tak,
WC: Byttet toalett, maling av vegger og tak,
Bad: Byttet ut badekar med dusjkabinett (rør til avløp), ny innredning, maling av vegger og tak

2015

Bad: Byttet armatur

2017

Begge soverom og soveromsgang: Helparkling vegger, maling av vegger og tak, blendingsgardin etter mål,
Byttet gulv i alle rom (Berry Alloc), bortsett fra kjøkken, wc og bad
Satt inn skyvedørgarderobes i entré og på soverom

2018

Stue: Maling av vegger og tak, persienner etter mål
Maling av alle innvendige dører og vinduskarmer

2021

Kjøkken: Byttet oppvaskmaskin og varmtvannsbereider

2011-2021

Nyere el-anlegg: Alle sikringer og ledninger er byttet ut. (Alt utført av PK Service AS)

2025

Nåværende eier har byttet termostat på badet.

2026

Leiligheten ble omfattende malt på nytt i starten av juni. Hvor vegg på stue, kjøkken og entré ble malt i Jotun Lady Wonderwall, 1359 Macciato og tak på stue i Jotun Lady Perfection, 9918 Klassisk hvit. Vegger på soverommene, samt gang ble malt i Jotun Lady Wonderwall, 1623 Marakesh.

FREMSTÅR MODERNE,
MED TIDSRIKTIGE
DETALJER OG EN SVÆRT
GOD UTFORMING.



ROMMET ER MALT I EN
MODERNE
FARGETONE OG GULVET
FRA
BERRY ALLOC BLE BYTTET
I 2017.

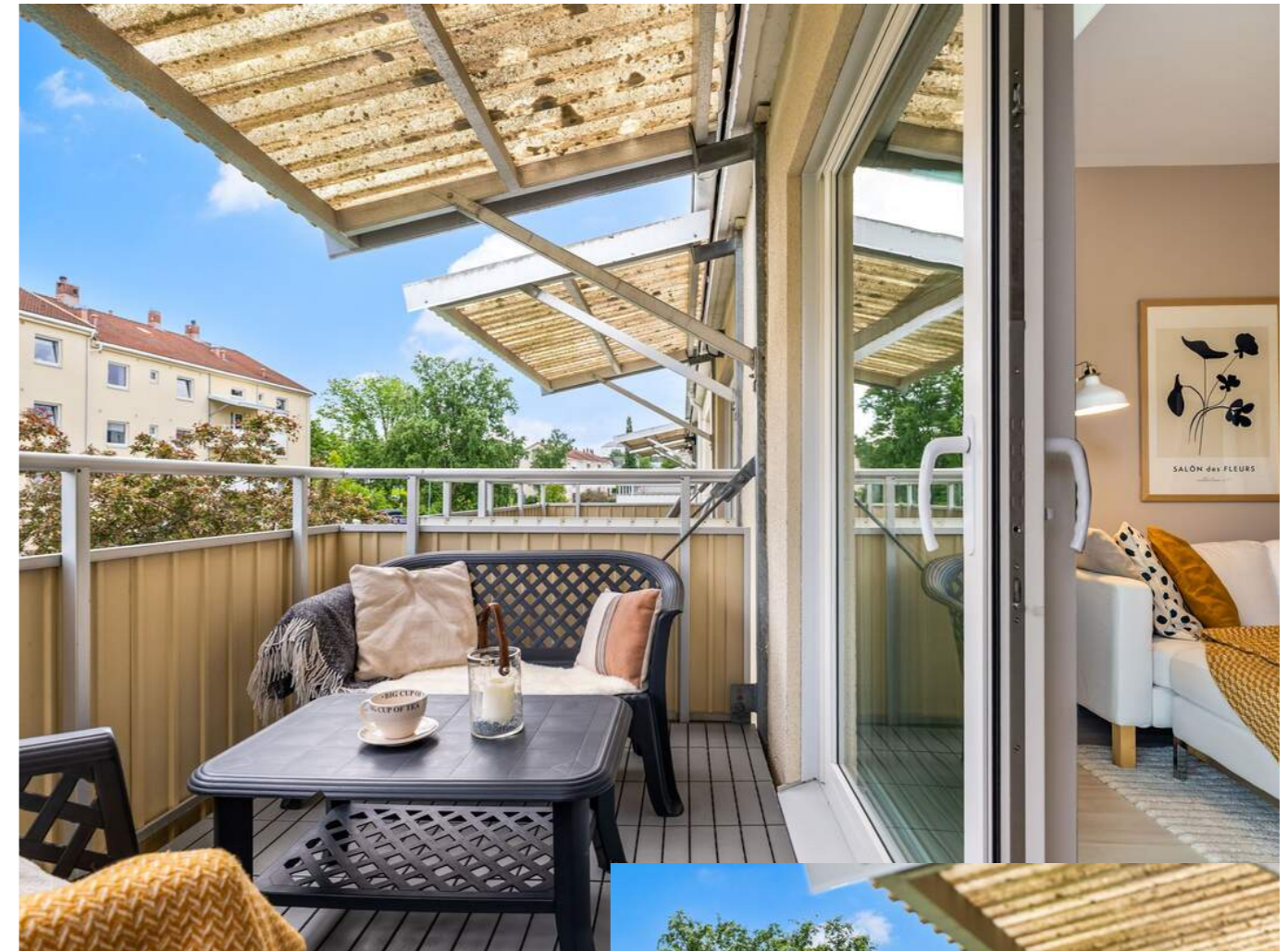


VINDUET SLIPPER INN
GODT MED NATURLIG
DAGSLYS, OG DEN GODE
TAKHØYDEN SØRGER FOR
EN LUFTIG OG ÅPEN
ATMOSFÆRE.

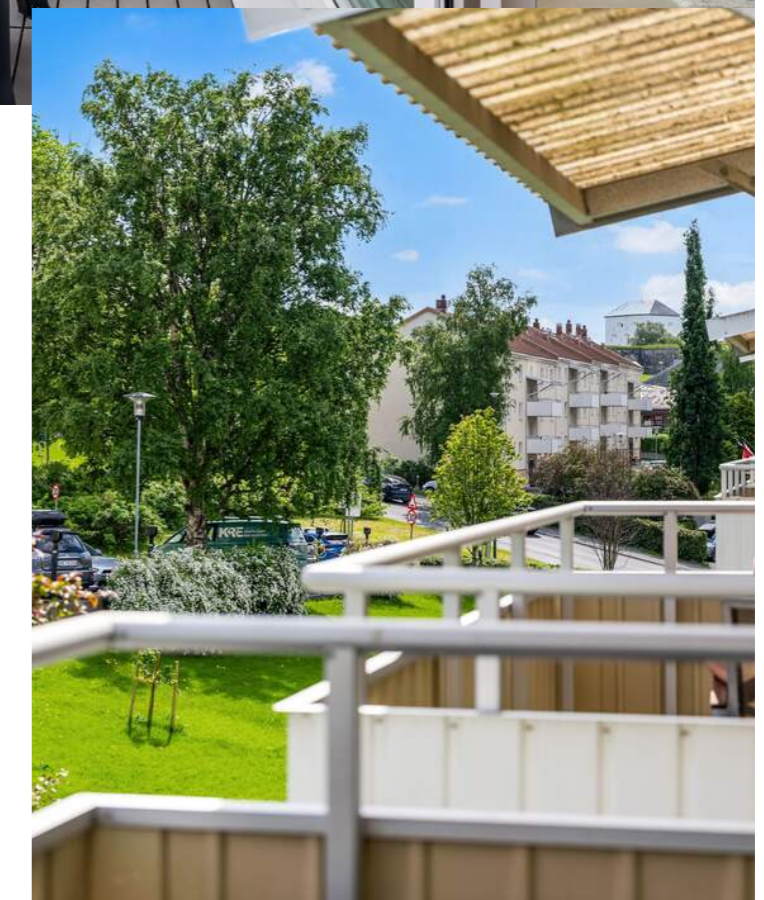


SJARMERENDE OG SOLFYLT BALKONG

Takoverbygget gjør balkongen lun og anvendelig selv i dårligere vær. I tillegg gir den skjermede utformingen gjør at balkongen har begrenset med innsyn - og uterommet vil på mange måter fungere som en utvidelse av stuesonen på sommerstid.



BALKONGEN HAR FIN
UTSIKT MOT BL.A.
FESTNINGEN OG DET
HYGGELIGE NABOLAGET.



OMFANGSRIKT KJØKKEN

Praktisk innredet med en omfangsrik innredning fra 2011. Innredningen består av folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.



RIKELIG MED OVER- OG UNDERSKAP

Det er integrerte hvitevarene som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.



2 GODE SOVEROM

Leiligheten har 2 soverom av god størrelse.
Hovedsoverommet er 10,9 kvm og det andre er på
ca. 10,6 kvm.





FUNKSJONELT BADEROM
INNREDET MED
PRAKTISKE
BADEROMSMØBLER SOM
UTNYTTER ROMMETS
AREAL PÅ EN GOD MÅTE.



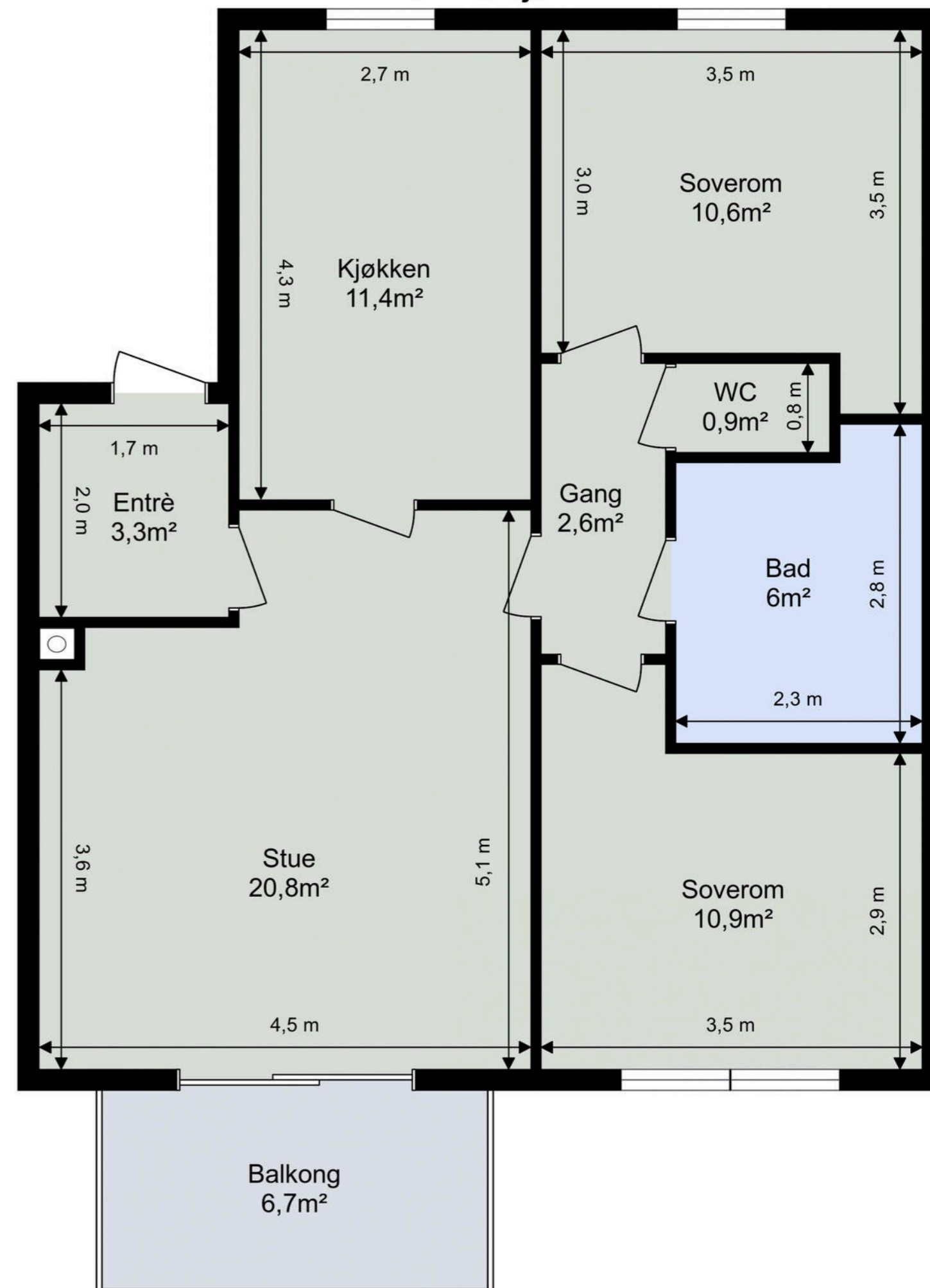
SEPARAT TOALETTROM

Like ved badet er det praktisk toalettrom.



PLANTEGNINGER

Haldens gate 19 3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Styrets arbeid i siste periode:

Utskifting av balkongdører, Rehabilitering av piper, utbedring av gulvfasader og elbilladere. Borettslaget tok opp kr 9.000.000,- i lån i november 2022. Ferdigstilt i 2024.

Se vedlagt årsmelding i prospekt for ytterligere informasjon.

Fremtidig vedlikehold:

Etter telefonsamtale med styreleder den 09.06.2026 ble det informert om at de i løpet av sommeren 2026, vil sette i gang med rehabilitering av fasader. Borettslaget har budsjettet med at kostnadene dekkes gjennom oppsparte midler. Dersom kostnadsbildet blir større en forventet kan dette påvirke felleskostnader/fellesgjeld.

For ytterligere relevant informasjon henvises det til borettslagets hjemmeside: rosenb.org

Felleskostnader pr. mnd

5.770,-

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv/internett (Telia), felles bygningsforsikring, kommunale tjenester, felles strøm, vedlikehold, drift- og serviceavtaler m.m.

Felleskostnadene pr. 27.02.2025 var 5 665,- og er fordelt som følger:

Felleskostnad driftsdel: kr. 4 063,-

Felleskostnad avdrag: kr. 313,-

Felleskostnad renter: kr. 690,-

Tillegg elektronisk fellesavtaler: kr. 599,-

Andel fellesgjeld

154.276,- per torsdag, 4. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 27.02.2025 er kr. 28 405 637,-

Lånene er fordelt som følger:

Lånenummer: 90517335834, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2025: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 27.02.2025: 13 856 732,-

Andel av saldo: 77 064,-

Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2042)

Flytende rente

Lånenummer: 90517355290, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2025: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 27.02.2025: 14 548 905,-

Andel av saldo: 80 914,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)

Flytende rente

I protokoll fra generalforsamlingen den 30.05.2024 ble det vedtatt at styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet. Foreløpig har ikke megler mottatt informasjon om de har etablert IN-ordning.

Andel fellesformue

28.902,- per tirsdag, 31. desember 2024

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi:

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. 1 576 058,-. Driftsresultatet var kr. 203 647,- lavere enn budsjettet. Dette er hovedsakelig på grunn større kostnader knyttet til periodisk vedlikehold som gjelder piperehabiliteringen.

Årsresultatet for borettslaget i 2024 utgjorde ca. kr. 69 404,- og foreslås ført til egenkapital.

Egenkapitalen i borettslaget utgjorde per 31.12.2024 kr. 23 949 598,-.

Totale disponible midler i borettslaget per 31.12.2024 var kr. 4 418 662,-.

Endringen i totale disponible midler sammenlignet med året før var kr. 6 079 903,-. De store endringene kommer fra opptak av lån.

Forkjøpsrett

Det er utlyst forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget før annonsering. Meldefristen er utgått og totalt 3 stk. har meldt sin interesse.

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, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold. For mer informasjon om dyrehold vises det til vedtekter som er vedlagt i prospektet.

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring Nuf
Polisenummer: SP588541

Formuesverdi primær

970.156,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.880.625,- for 2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Andre utgifter

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

Strøm

Leverandør: NTE

Årlig strømforbruk: ca. 5737 kWh

Årlig kostnad: ca. kr. 400,- pr. måned.

Kabel-TV

Leverandør: Telia

Årlig kostnad: Inkludert i felleskostnadene.

Internett

Leverandør: Telia

Årlig kostnad: Inkludert i felleskostnadene.

Innboforsikring

Leverandør: IF Skadeforsikring Nuf-53

Årlig kostnad: Inngår i felleskostnadene.

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

Diverse

Samarbeidspartnere

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Boligen er oppført i en tid der hvor det ikke var vanlig praksis å utsende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Dog foreligger det en søknad om byggetillatelse for rehabilitering av boliger datert 31.10.1994.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen registrerte på andelen.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2012-2024 hvor området er avsatt til nåværende tettbebyggelse. Den er videre regulert av reguleringsplan 19390902, stadfestet 02.09.1939. Megler har forsøkt å innhente dokumenter om reguleringsplan. Det finnes ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som ligger nært eiendommen. Reguleringsplan r20230005. Hensikten med planarbeidet er å gjøre Gyldenløves gate til en attraktiv gate for gående, med økt framkommelighet hele året. Gyldenløves gate er en viktig gangtrasé gjennom Møllenberg som binder sammen Solsiden og Rosenborg/Tyholt. Det mangler vinterdriftbare fortau på flere strekninger i gaten i dag.

Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse -

sluttvedtak datert 07.03.2024. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklundet, Ila og Midtbyen, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

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

Vei/Vann/Avløp

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

Legalpant

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 16. januar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 700 000,00 (Prisantydning)
157 977,00 (Andel av fellesgjeld)

3 857 977,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 213,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 303,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
19 203,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 867 280,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 877 180,00 (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 megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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 eiendomsmegler 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.

Kjerneinformasjon

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 nettannonse 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 e- 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

Utstyr:

- Generell interiør kan kjøpes etter egen avtale med selger.
- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke, men kan også kjøpes.
- Hyller ved vaskemaskin på badetrom medfølger.

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

Eier

Jens Petter Turøy

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.

Kjerneinformasjon

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.

Meglernes vederlag

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

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 19 726,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta 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

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Haldens gate 19, 7014 TRONDHEIM

07 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haldens gate 19	Haldens gate 19	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Jeg har bodd i leiligheten siden kjøpsdato utenom perioden august 2023 - august 2024(utveksling) og fra sommeren 2025 - sommeren 2026(flyttet til stavanger). Boligen har vært leid ut begge periodene

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Turøy, Jens Petter

Forbehold

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk/riss i fliser på badet

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte armatur bad og wc Montering termostat bad Montering armstuv sov Feilsøking lys gang

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

PK service AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2018

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

demontere antenne og stikk bak tv på stue. mont av 2stk 4er stikk bak tv. fiber/internett skal telenor remontere. Flytte bryter og panel i gang v /entre. til andre dora. Bytte dimmer til bryter på stue, kjøkken og sov. flytting av 2stk stikk sov. mont av X-Comofort på utelyset. mont av stikk ved siden av sofa på stue. remont av stikk ved skyv dør . demontering/remontering lysrør under overskap kjøkken Bod kjeller: -klippe ledning som henger -montere lampe -montere ny stikk

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

PK Service AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2020

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Feste kurser for utvidelse. Skaffe 1 stk 13a og montere den

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

PK Service AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2 Årstall



2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet ut termostat på bad

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

WK ELEKTRO KARLSEN AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Slik det ble beskrevet i takstrappporten er sluket på badet gammelt, men ingen feil har blitt avdekket

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegger 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk/riss i fliser på badet

HALDENS GATE 19



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

pipe ble rehabilitert i 2023. Dette var i regi av borettslaget

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Egenerklærings skjema

Name

Jens Petter Turøy

Date

2026-06-07

Identification

 Jens Petter Turøy

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

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 58814267





Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Haldens gate 19

7014 TRONDHEIM

5001/409/0/352/134/0

Rapportdato

08.06.2026

TG 0		0
TG 1		2
TG 2		2
TG 3		2
TG IU		1

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jens Petter Turøy

07/06-2026
13:21:20

BankID OIDC
High

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

Befaring utført den 04.06.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



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



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

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

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



Om boligen

Adresse: Haldens gate 19 , 7014, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/409/0/352/134/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1947

Tomt: 2 601.70 m²

Hjemmelshaver(e): Jens Petter Turøy

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig murfasade. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i generelt god stand, med normal bruksslitasje. Flere bygningsdeler er av eldre dato og enkelte har passert over halvparten av forventet levetid, slik at vedlikehold og utskiftninger må påregnes over tid. Det er registrert avvik som krever tiltak, og det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger opplyser om renovering av kjøkken i 2011, og diverse overflate oppgraderinger og nytt el-anlegg mellom 2011-2021.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

3. Etasje			
Primærrom 71 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 71 m ²	BTA 78 m ²
Beskrivelse primærrom Entrè, bad, WC, stue, kjøkken og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Leiligheten disponerer en bod på loftet som måler 4m², samt to boder i kjelleren som måler 9m² og 9,5m².

3. Etasje			
BRA-i 71 m ²	BRA-e 23 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 7 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, WC, stue, kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e En bod på loftet og to boder i kjelleren.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 94 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.



Oppsummert

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

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap og høyskap ble advekket. Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales. Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med borettslaget.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil av eldre dato har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Manglende ventilering av stue og kjøkken, kun tilluft via åpningsvindu/dør.

2

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av overflater: Våtrommets overflater fremstår med høy slitasjegrad. Det er registrert sprekker i vegg- og gulvfliser, samt fliser med avskallinger og manglende deler. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommets oppbygging er av eldre dato, og tettesjiktets utførelse og tilstand kan ikke dokumenteres. Løsningen vurderes å ha passert forventet levetid, og det foreligger usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet. Det er ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer ved befarig. Sluk er av eldre type (soilsluk fra byggeår). Sluk av denne typen har generelt forhøyet risiko for materialsvikt som følge av alder og korrosjon. Selv om eldre sluk i enkelte tilfeller kan fungere tilfredsstillende, foreligger det usikkerhet knyttet til tilstand og levetid. Sluk eldre enn ca. 40 år anses generelt som utsatt for materialmessig svekkelse og bør vurderes utskiftet ved rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Overflatesøk ga ingen negative fuktutslag. Fuktmåling og innvendig inspeksjon av konstruksjon ikke mulig, da vegger er utført i betong/mur.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

12.03.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, flis og tapet på vegg, trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoverert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres både gulv og veggfliser med skader, sprekke-dannelser og manglende biter av fliser.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 3 

Kommentar:

Våtrommets overflater fremstår med høy slitasjegrad. Det er registrert sprekker i vegg- og gulvfliser, samt fliser med avskallinger og manglende deler. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Bilde

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Våtrommets oppbygging er av eldre dato, og tettesjiktets utførelse og tilstand kan ikke dokumenteres. Løsningen vurderes å ha passert forventet levetid, og det foreligger usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet. Det er ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer ved befarings.

Sluk er av eldre type (soilsluk fra byggeår). Sluk av denne typen har generelt forhøyet risiko for materialsvikt som følge av alder og korrosjon. Selv om eldre sluk i enkelte tilfeller kan fungere tilfredsstillende, foreligger det usikkerhet knyttet til tilstand og levetid. Sluk eldre enn ca. 40 år anses generelt som utsatt for materialmessig svekkelse og bør vurderes utskiftet ved rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, avløp av soil. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap og høyskap ble advekket.

Rommet innehar kun naturlig avtrekk, etablering av mekanisk avtrekk anbefales. Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med borettslaget.

Levetid:

- ! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ! Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Overflatesøk ga ingen negative fuktutslag. Fuktmåling og innvendig inspeksjon av konstruksjon ikke mulig, da vegger er utført i betong/mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

4

WC

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar WC.

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

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

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

Ja

Kommentar:

Det bemerkes en begynnende svelling på kjøkkenskrog ved oppvaskmaskin, samt i bunnplate i kjøkkenskrog for kjøleskap.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil av eldre dato har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Manglende ventilering av stue og kjøkken, kun tilluft via åpningsvindu/dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

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

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i gang ved soverom og bad.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser om diverse oppgraderinger av del elektriske anlegget mellom 2011-2025. For videre informasjon, se oversikt i egenerklærings skjema utfyllt av selger.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

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

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er etablert under kjøkkenbenk, uten mulighet for å se tilkobling eller produksjonsdatering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HALDENS GATE 19 - 5001/409/0/352/134/0

REGLER FOR RO OG ORDEN I ROSENBORG BORETTSLAG

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - nødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Eiere 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 etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Rosenborg borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene tildeles ved søknad. Fremmede biler vil bli tauet bort for eierens regning.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Renhold av trapper, ganger, loft og kjellerganger utføres av eksternt firma. Husk å holde oppgangen ryddet og fri for aviser/annonser.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje har hver sine containere og spesialavfall sorteres (røde plastbokser) og hentes når varslet.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget, nærmeste bak gymnastikkbygget Rosenborg Skole. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER

Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

q:\dok\regelverk bl\01husord.doc

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal alltid være låst hele døgnet. Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Ikke etterlat utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Tilfør luft inn til leiligheten ved å åpne ventilene på ytterveggene, hvis ikke kommer det luft (røyk) inn fra pipa.

Avtrekkventilene i hvert rom kan justeres ved å skru ventilkjeglen ut eller inn slik at avstanden mellom ventilkjegle og ventilsete endres.

Avtrekksmengden bestemmes av hvordan ventilene i hver leilighet er innstilt og hvor mye luft som tilføres utenfra gjennom ventilene på yttervegg. Hvis ventilkjeglene skrues helt inn vil avtrekksluftmengden bli liten og hvis ventilkjeglene skrues helt ut vil avtrekksmengden bli stor. Hvis det er ønskelig med stor avtrekksluftmengde, må det sørges for at flest mulig ventiler i yttervegg åpnes, slik at friskluft som skal erstatte luften som trekkes ut har mulighet for å komme inn. Hvis ikke vil det oppstå trekk omkring dører, vinduer og pipa som kan virke sjenerende.

Ventilene som vender mot Stadsingeniør Dahls gate har filter som må byttes ut regelmessig for at ventilene skal virke.

Ved bruk av lukkede vedovner og spesielt ved bruk av åpne peiser er det absolutt nødvendig at det er god tilgang på friskluft. Dette gjelder spesielt i opptenningsfasen med lav temperatur på flammen og ufullstendig forbrenning som forårsaker mye røykutvikling.

Ved bruk av ildsted er det i de perioder det er behov for å bruke kjøkkenavtrekk absolutt nødvendig at det gis rikelig tilgang på friskluft ved å åpne veggventiler evt. sette vindu i luftstilling. Kjøkkenavtrekket har stor kapasitet og krever derfor tilsvarende stor tilgang på friskluft.

Dersom kjøkkenavtrekket brukes samtidig med bruk av ildsted er det viktigere enn noen gang at tilgangen på friskluft er god. Dette vil normalt kreve åpning av vindu eller verandadør.

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

Husk å vedlikeholde alt som har med elektrisitet, vann og avløp å gjøre.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmpumper, parabolantennener e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller lofts boder.

VASKEROM, TØRKEPLASSER OG FRYSEBOKSER

Vaskemaskiner tillates plassert i egnet felles vaskerom på loftet i den grad plassen tillater det. Kontakt vaktmester om du ønsker å sette din maskin på fellesareal.

For bruk av vaskemaskiner er det særskilte regler. Disse reglene er slått opp i vaskerommet og må følges nøyaktig.

Beboerne skal sørge for å holde det ryddig rundt sin maskin. Dvs. at det ikke skal ligge vaskepulverpakker etc. å slenge. Skittentøy skal oppbevares i leiligheten.

Alle vaskemaskiner skal merkes med navn og leilighetsnummer. Maskiner som ikke er merket vil bli fjernet.

Strømkapasiteten tillater at det maks. er to maskiner i gang samtidig. Har man behov for å vaske flere maskiner på samme dag skal man gi beskjed til de andre brukerne så man ikke forhindrer andre fra å vaske. Det er ikke tillatt å sette på maskiner om man ikke selv er hjemme.

Det er ikke tillatt å vaske i tidsrommet mellom kl 2200 og 0700.

Tørkerommene skal være tilgjengelig for alle beboere i oppgangen. Sørg derfor for å ta ned tøyet så snart det er tørt.

Tørkerommene skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenerer noen.

Frysebokser kan plasseres i egne boder i kjeller. Fryseboksene skal merkes med navn og leilighetsnummer.

Vaskemaskiner og frysebokser går på fellesstrømmen til borettslaget. De som har satt opp dette må betale en årlig avgift. Det skal rapporteres til styret/vaktmester om en har vaskemaskin og/eller fryseboks som går på felles strøm.

Vi gjør oppmerksom på at tørketromler ikke kan brukes på fellesareal pga. manglende ventilasjon.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, 3. mai 2006

ROSENBORG BORETTSLAG
styret

Vedtekter

for Rosenborg Borettslag org nr. 948 720 353 tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.12.1948,
sist endret 30.08.21 (ikrafttredelse fra 15.08.05).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kameraovervåkning

Rosenborg Borettslag har installert kameraovervåkning utendørs.

Overvåkningen har til hensikt å ha preventiv virkning mot innbrudd og andre kriminelle handlinger, samt oppklaring av slike.

Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere eie til sammen inntil fire prosent av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

(2) 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 bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten 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 enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder

tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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 brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) 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 eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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 knytte 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 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.

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

(1) 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.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Rosenborg Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 773 684	7 389 600	7 773 386	8 767 000
Felleskostnader kapitaldel		2 163 828	1 730 160	2 164 000	2 164 000
Inntekter garasjer		80 091	71 750	82 800	91 080
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 442 100	1 274 064	1 455 900	1 516 000
Andre tillegg	1	105 336	105 336	105 336	105 336
Andre driftsinntekter	2	328 361	364 734	246 706	237 302
Sum driftsinntekter		11 893 400	10 935 644	11 828 128	12 880 718
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-870 365	-841 677	-911 028	-928 567
Styrehonorar		-280 000	-262 086	-280 000	-380 000
Avskrivninger		-652 528	-626 006	-503 780	-579 929
Forretningsførerhonorar		-273 007	-265 679	-273 000	-282 000
Honorar administrative tjenester		-118 911	-113 824	-115 900	-119 600
Eksterne honorar	4	-25 076	-310 676	-22 000	-18 750
Kontingent boligbyggelag		-82 225	-74 700	-80 275	-86 450
Drifts- og serviceavtaler	5	-330 932	-295 637	-314 000	-337 000
Renholdstjenester		-692 882	-633 616	-680 000	-713 000
Løpende vedlikehold	6	-438 785	-476 751	-656 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	7	-1 058 617	-6 797 602	-844 400	-2 400 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 443 746	-1 378 155	-1 455 900	-1 516 000
Forsikring		-1 047 716	-984 225	-1 073 540	-1 136 150
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 474 056	-1 126 693	-1 274 000	-1 526 000
Eiendomsavgifter		-915 035	-897 771	-943 000	-960 000
Energi, felles		-348 870	-368 843	-400 000	-400 000
Andre driftsutgifter	8	-264 591	-197 368	-221 600	-228 000
Sum driftskostnader		-10 317 342	-15 651 309	-10 048 423	-12 211 446
DRIFTSRESULTAT		1 576 058	-4 715 665	1 779 705	669 272
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		149 979	184 556	50 000	80 000
Finanskostnader		-1 656 634	-1 114 078	-1 568 000	-1 645 000
Netto finansposter		-1 506 655	-929 522	-1 518 000	-1 565 000
Resultat før skattekostnad		69 404	-5 645 187	261 705	-895 728
Ordinært resultat etter skatt		69 404	-5 645 187	261 705	-895 728
ARSRESULTAT	9, 13	69 404	-5 645 187	261 705	-895 728
Disponering av totalresultat:		69 404	-5 645 187	261 705	-895 728
Overført til annen egenkapital		69 404	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-5 645 187	0	0

Rosenborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	48 017 689	48 166 439
Maskiner	10	771 209	1 141 389
Andre anleggsmidler	10	132 375	265 973
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	276 998	276 998
Sum anleggsmidler		49 198 271	49 850 798
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	10 560	11 215
Periodiserte kostnader	11	1 566 947	1 455 009
Mellomregning Klare Finans	11	178 917	118 833
Opptjente renter	11	149 979	184 556
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 040 720	94 191
Sum omløpsmidler		5 947 122	1 863 804
SUM EIENDELER		55 145 393	51 714 603

Rosenborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	48 017 689	48 166 439
Maskiner	10	771 209	1 141 389
Andre anleggsmidler	10	132 375	265 973
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	276 998	276 998
Sum anleggsmidler		49 198 271	49 850 798
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	10 560	11 215
Periodiserte kostnader	11	1 566 947	1 455 009
Mellomregning Klare Finans	11	178 917	118 833
Opptjente renter	11	149 979	184 556
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 040 720	94 191
Sum omløpsmidler		5 947 122	1 863 804
SUM EIENDELER		55 145 393	51 714 603

Rosenborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	23 928 598	23 859 194
Sum egenkapital		23 949 598	23 880 194
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	28 405 637	23 047 665
Borettsinnskudd	14, 16	971 900	971 900
Andre innskudd	14, 16	12 800	12 800
Sum langsiktig gjeld		29 390 337	24 032 365
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 456 506	3 491 432
Skyldig off. myndigheter		66 394	60 354
Forskudd kunder		177 006	126 161
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		74 849	74 250
Påløpte kostnader		32 703	50 846
Annen kortsiktig gjeld		-2 000	-1 000
Sum kortsiktig gjeld		1 805 458	3 802 043
Sum gjeld		31 195 795	27 834 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 145 393	51 714 603
Pantstillelser	14	29 377 537	24 019 565

Sted: _____, dato: _____

Stig Arne Kristensen
Leder

Malvin Eriksen
Styremedlem

Stine Bersvendsen Kofoed
Styremedlem

Pål Rune Eikbu
Styremedlem

Anette Hellan Hoøen
Styremedlem

Rosenborg Borettslag - Noter 2024

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	-29 813	455 372
Prosjektvedlikehold	1 088 430	6 342 230
Sum periodisk vedlikehold	1 058 617	6 797 602

Negativt beløp under periodisk vedlikehold gjelder kreditering for elektrikerarbeid utført i foregående regnskapsår. Prosjektvedlikehold gjelder ferdigstillelse av piperehabilitering.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	46 200	39 213
Kontorrekvisita, trykksaker	0	2 593
Drift maskiner	166 611	78 449
Gaver	0	5 010
Kostnader vedr. styrearbeid	4 485	0
Generalforsamling/årsmøte	9 655	18 009
Kurskostnader	0	9 490
Bankgebyrer	1 026	1 022
Andre gebyrer	15 995	24 088
Tilskudd bomiljø	1 246	2 529
Hjemmeside/internett/TV-abo	9 189	8 642
Dagligvarer	114	1 142
Julebord/styresamling	10 000	7 039
Andre kostnader	-1	142
Sum andre driftsutgifter	264 591	197 368

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	-1 938 239	5 242 231
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	69 404	-5 645 187
Tilbakeført avskrivning	652 528	626 006
Tilgang av anleggsmidler	0	-1 487 500
Opptak lån	14 739 513	0
Avdrag lån	-9 381 541	-622 772
Overført øremerkede midler	0	-51 017
Årets endring i disponible midler	6 079 904	-7 180 470
Disponible midler i periodens slutt	4 141 665	-1 938 239
Øremerkede midler garasjer 01.01.	276 998	225 981
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	0	51 017
Totale øremerkede midler i periodens slutt	276 998	276 981

Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger 4 418 662 -1 661 241

Årets overføring til garasjer er i henhold til årets resultat i garasjeregnskap på kr.48.162,-. Beløpet overføres konto for øremerkede midler garasjer i påfølgende regnskapsår.

Årsmelding 2024 for Rosenborg Borettslag

Rosenborg borettslag i 2024

Sommeren er igjen over oss, og borettslaget ligger snart pyntet i gress, blomster og grønne blader. Det er også tiden for å se tilbake på året som ligger bak oss.

På generalforsamlingen i fjor varslet vi at 2024 kom til å bli et år med mindre fart, etter flere år med piperehabilitering, balkongdører som ble skiftet og nye elbil-ladere. Vi ønsket lage gode planer for framtidig vedlikehold og legge opp litt penger. Vi visste også at lånet vi tok opp i 2024, ville gi økte fellesutgifter i år. Styret ville derfor begrense økningen i fellesutgifter i en tid der mye annet økte.

For selv om borettslaget har behov for vedlikehold, tror vi at mange beboere også trengte en pause fra håndverkere som stadig måtte inn i leiligheten. Med færre store prosjekter, har det vært få store ting å informere om. Vi håper dere har satt pris på denne rolige perioden.

En trygg og langsiktig vedlikeholdsplan er et viktig verktøy for borettslaget, og i mange år har man brukt Tobbs Plussplan til dette. De senere par år har vi dessverre sett at Tobbs oppdatering av denne planen ikke holder mål, med flere feil og uforklarlige endringer. Samtidig finnes det flere andre tilbydere på dette området. Styret har derfor i 2024 besluttet å gå bort fra Plussplan og se på andre alternativer.

Man har i løpet av året også sett behovet for et oppdatert system for internkontroll, da dagens perm-system har ligget for brakk for lenge. Et internkontrollsystem skal bidra til å sikre at vi følger lover og regler, samt bidra til god HMS og kontrollrutiner i borettslaget. Noen alternativer har vært vurdert her, uten at man foreløpig har landet på noe.

De siste to årene har det vært mange endringer i styret, der flere mangeårige medlemmer har takket for seg. Derfor tenkte vi bruke denne anledningen til å fortelle litt om styrearbeid i Rosenborg borettslag.

Det meste har utgangspunkt i beboeres spørsmål og forslag. Styret har ansvar for bygningene, og kan derfor sette i gang vedlikehold. Ved større arbeid bør en likevel avklare dette med generalforsamlingen.

Styreleder har den største arbeidsmengden og vi anslår at dette tar 1-2 arbeidsdager i uka, avhengig av prosjekter. Vaktmester og styreleder tar seg av spørsmål om oppussing, bærevegger, skader på bygg osv., uten at det styrebehandles. Styreleder har også møter med vår forretningsfører Tobb, både om økonomi, planer og aktivitet. Trondheim kommunen kan ha planer for våre områder der vi bes gi innspill. De øvrige styremedlemmene bidrar ved behov, eksempelvis ved å ta hånd om henvendelser fra beboere, arrangere dugnader eller lede prosjekter. Styret behandler også søknader om utleie, godkjenning av nye eiere og svarer på spørsmål fra eiendomsmeglere og personer som vurderer å kjøpe leiligheter. I tillegg kommer håndtering av uenigheter mellom beboere, der vi prøver å bidra til gode løsninger om alt fra skostativ i gangen til røyking i leiligheter.

Å være styremedlem betyr at en har taushetsplikt om personlige informasjon en får gjennom vervet. Vi er også arbeidsgiver for vaktmesteren, og vi følge opp og lage gode planer med han. Skal styret fungere, trengs engasjerte folk som vil det beste for naboene sine. Medlemmene må sette av tid for å kunne bidra både før, på og etter styremøter. Alt i alt er det et lærerikt verv, der en blir kjent med folk i nabooppgangen på en annen måte.

Til slutt oppfordrer vi også i år beboere til å bruke Tobb-portalen, der du finner informasjon om fellesutgifter, kontaktinfo til styret og annen informasjon. Tobb-portalen er vår offisielle informasjonskanal. Du kan være sikker på at informasjonen faktisk kommer fra styret, og den drukner ikke i algoritmer som vi ikke kjenner til.

På vår egen nettside www.rosenb.org er det informasjon om parkering, du kan melde til vaktmester, her er husordensregler og det er telefonnummer til vektertjenesten dersom du har mistet nøkkel eller naboen støyer sent på kveld. Det finnes også en Facebook-side drevet av privatpersoner. Siden mange av beboerne (også i styret) ikke er på denne plattformen, er Tobb-portalen fortsatt måten vi sender ut informasjon når det er noe større som skal skje.

Tilslutt vil vi ønske alle beboerne en riktig god sommer og ønske et fortsatt godt naboskap!

Styret,

Ved leder

Stig Arne Kristensen

PS: Du kan lese litt om historien til borettslaget i magasinet Rede fra Tobb (februar 2025). Det finnes i Tobb-portalen under Mitt medlemskap.

Styret i Rosenborg Borettslag

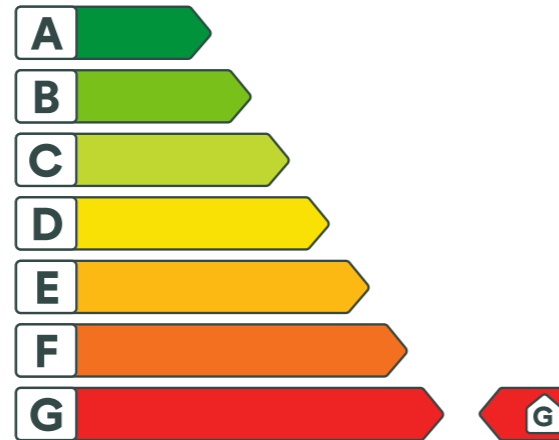
Årsmeldingen er godkjent av styret.



Haldens gate 19, 7014 TRONDHEIM



Adresse Haldens gate 19, 7014 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 09.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-309348
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182172669
Gårdsnummer 409	Bruksnummer 352
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Detaljer

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

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 1947	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 78,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

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
292,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 314,40 kWh/m²	Totalt levert pr. år 22 323 kWh
---	---



Haldens gate 19, 7014 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

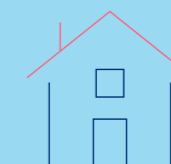
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haldens gate 19, 7014 TRONDHEIM. Gnr. 409, bnr. 352, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260001
Megler: Marcus Solberg Røed, mobil: 92679633, e-post: marcus@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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