

PROAKTIV

Spektakulær
penthouseleilighet



STOR TERRASSE MED
PANORAMAUTSIKT



STADSING DAHLS GATE 5



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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

ROSENBORG

Beliggenheten må sies å være blant de beste. Her bor man med gangavstand til sentrum, skoler og barnehager, butikker samt flotte grøntområder.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stadsing Dahls gate 5, 7015 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 410, bnr. 725, snr. 23 i Sameiet Rosenberg Park B1

Prisantydning: 25.000.000,-

Omkostninger: 637.990,-

Totalpris: 25.637.990,-

Kommunale avgifter: 24.576,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 4/3

BRA: 235 m²

BRA-i: 216 m²

BRA-e: 19 m²

TBA: 53 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det medfølger 3 parkeringsplasser i oppvarmet garasjekjeller.

Tomt: 2635 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.601,-

Felleskostnader inkl.: Brøksfordelte felleskostnader, felles bygningsforsikring, vedlikeholdsavsetning, driftsdel, renhold, fastbeløp måling og avregning energi, kabel-TV/internett, A-konto fjernvarme.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	46	48	53
Boligen i bilder	Planskisse	Kjerneinformasjon	Vedlegg
54	61	81	88
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Vedtekter	Husordensregler
90	97	106	
Regnskap	Energiattest	Budskjema	

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

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



ROSENBORG

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim sentrum

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

Rosenborg Park er et attraktivt og nyere boområde med sentrumsnær beliggenhet. Like utenfor døren har man fellesarealer med store grøntområder. Her er det også både fotballbane og basketballbane i umiddelbar nærhet. Innen gangavstand finner du Trondheims mest anerkjente steder som Baklandet, Solsiden, Festningen og sentrum. Fra boligen er det også bare en kort sykkeltur til både Ladestien og Vestoppfarten/Bymarka.

Nærområdet Nede på Møllenberg er det mange sjarmerende trehusgårder fra slutten av 1800-tallet og har de senere år fått mange små nisjebutikker, restauranter og dagligvarebutikker. Om man ønsker ferske rundstykker til frokost har man Rosenborg bakeri i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

	Gyldenløves gate Linje 25, 28, 63	0 min 0 km
	Lademoen stasjon Linje R60, R70	13 min 1.1 km
	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 1.4 km
	St. Olavs gate Linje 9	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rosenborg PostNord, søndagsåpent	1 min 0 km
Bunnpris Rosenborg Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	10 min
Vitusapotek Rosenborg	1 min

SPORT

Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	2 min 0.1 km
Rosenborghallen Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Feel24 Singsaker	7 min
3T-Solsiden	11 min

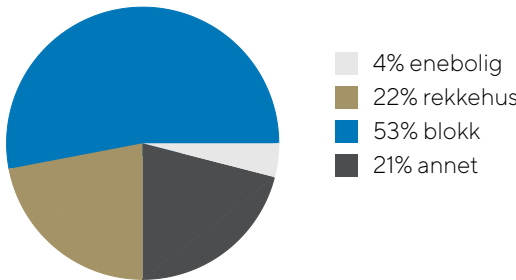
LADEPUNKT FOR EL-BIL

TrP Båhus gate Ladestasjoner	3 min
TrP Jonas Lies Gate DC	5 min



På Møllenberg har man flere typer restauranter enten man ønsker italiensk, kinesisk, meksikansk eller tyrkisk mat. Det er dagligvarebutikker i udmiddelbar nærhet, med Bunnpris Rosenborg i underkant av 4 minutters gange og søndagsåpne Rema 1000 Rosenborg som nærmeste nabo. For den treningsglade er det 2 minutters gange til Rosenborg idrettsplass, samt 10 minutters gange til 3T-Solsiden.

BOLIGMASSE



Shopping og servicetilbud
Det fine med å bo sentralt er at det er gangavstand til alt man måtte ønske. Kun noen minutters gange fra boligen har man et rikt utvalg av servicetilbud. Her har man flere kjøpesenter, kino, restauranter og et rikholdig uteliv. En liten spasertur unna ligger Bakklandet, en koselig bydel med brosteinsbelagte gater og små nisjebutikker og kafeer. Videre er det kort vei til Solsiden med sine mange fine restauranter, kjøpesenter og et pulserende liv både på dag- og kveldstid.

Skoler og barnehager
Det er kort gangavstand til barnehager, skoler og grøntområder med lekeplasser. I nærområdet ligger flere barnehager, både offentlige og private. De som ligger i nærmeste omkrets er Rosenborg barnehage, Småbergan barnehage og Møllenberg barnehage, som alle ligger innenfor 5 minutters gange. Adressen sogner til Bispehaugen barneskole og Rosenborg ungdomsskole. Fra boligen er det 5 minutters gange til Bispehaugen barneskole og 3 minutters gange til Rosenborg ungdomsskole, samt i underkant av 20 minutter til Strinda videregående skole.



Offentlig kommunikasjon
Svært gode bussforbindelser langs Solsiden/Innherredsveien som bl.a. tar deg til- og fra byen. Gode bussforbindelser langs Stadsing Dahls gate hvor buss nr. 28 og 25 tar deg til NTNU Gløshaugen på 5 minutter. Det går flybuss fra Solsiden hvert 15. minutt. Videre er det gangavstand både til Sentralbanestasjonen og Hurtigbåtkaia på piren.

Tur og rekreasjon
Selv om boligen er sentrumsnær, er det fort gjort å komme seg ut i naturen. Bare en kort sykkeltur fra leiligheten har man idylliske Ladestien med sine 8 km med sti. Her kan du både spasere, jogge, bade og fiske. Ønsker man en tur i Bymarka kan man enten sykle til Vestoppfarten og gå til Våttåkammen og Geitfjellet eller man kan sykle i den andre retningen og ta turen opp til Estenstadmarka for en kaffe og vaffel på den kjente Estenstadhytta.

SKOLER

Trondheim International School (1-10 kl.) 219 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	3 min 0.2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Bybroen videregående skole 210 elever	16 min 1.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (1-5 år) 58 barn	1 min 0.1 km
Småbergan barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km



Liker man parklivet er mulighetene mange. I umiddelbar nærhet ligger festningsparken som er et yndet sted for mange om sommeren. Her er det store grøntområder som innbyr til både soling, grilling og ballspill. Kaféen Restaurant Kommandanten ligger også her i Festningsparken. På den andre siden over Bakke Bru, har man Marinen som også er et nydelig parkområde like ved Nidelva. Marinen er arena for konserter og opplevelser i tillegg til å være et utmerket sted å samle venner for grilling og avslapping.

Bebyggelse
Hovedsakelig leilighetsbebyggelse og flermannsboliger i nærområdet.

Adkomst
Fra Trondheim sentrum kjører man over Bakke bru og til høyre i lyskrysset inn på Nonnegata. Følg veien oppover i ca. 500 meter og sving deretter til venstre inn på Stadsing Dahls gate. Stadsing Dahls gate 5 vil befinne seg på høyre side av veien.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL STADSING DAHLS GATE 5

Vi starter utendørs - Denne svært eksklusive toppleiligheten på 235 kvm BRA ligger i 4. etasje i et nyere sameie fra 2009. Leiligheten har heis rett inn, stor terrasse med panoramautsikt, eget treningsrom, privat bod på 19 kvm og 3 P-plasser.

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 04.06.2025 av Tom Erik Heirsauet ved Takst-Forum Trønderlag, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det medfølger 3 parkeringsplasser i oppvarmet garasjekjeller.



UNIK TERRASSE

Her kan du nyte en av byens mest imponerende private terrasser på hele 47 kvm med fantastisk utsikt over byen og Trondheimsfjorden. Terrassen er en sjelden perle med fantastiske solforhold hele dagen og har plass til alt man måtte trenge for en behagelig stund utendørs.





GRILLPlass MED
NYDELIG UTSIKT MOT
MUNKHOLMEN.





GROVKJØKKEN

Fra kjøkkenet har man adgang til et praktisk grovkjøkken med egen dør ut til grillplassen på terrassen.

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 Eirik Døsen har gleden av å presentere Stadsing Dahls gate 5! En svært eksklusiv toppleilighet på 235 kvm BRA over en hel etasje med høy standard og fantastisk panoramautsikt som strekker seg over byens hjerte og vakre Trondheimsfjorden. Beliggenheten på ettertraktede Rosenborg må sies å være blant de beste, med gangavstand til sentrum. Like utenfor leiligheten er det etablert miljøgate med oppmerket sykkelveg, samt at man har bussholdeplass der man enkelt kommer seg rundt om i byen. Det er også fine grønt- og turområder i nærheten enten man liker å løpe eller ta en rolig spasertur.

Denne spektakulære penthouseleiligheten fra 2009 har en unik beliggenhet i 4. etasje med heis rett inn og består av romslig entré, gang, lys åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 store soverom, eget treningsrom, 2 stilrene bad, vaskerom, gjestettoalett, balkong og imponerende terrasse. Heisen fører direkte ned til en felles oppvarmet parkeringskjeller, hvor man har 3 p-plasser og en privat bod på 19 kvm.

Velkommen inn!

Entréen på 14,5 kvm har innebygd skyvedørsgarderobe og ønsker deg velkommen med både stil og funksjonalitet. Gangen byr på en smart løsning for hjemmekontor. Hele leiligheten med unntak av ett soverom har komfortabel gulvvarme.

Tiltalende stue på romslige 54,5 kvm med særdeles god takhøyde og fleksible møbleringsmuligheter. Stuen får mye naturlig lys via floor-to-ceiling vinduer, noe som gir en åpen og hyggelig romfølelse. Downlights i himling lar deg enkelt

tilpasse en behagelig belysning. En elegant gasspeis som kan enkelt betjenes via fjernkontroll markerer overgangen mellom stue og kjøkken. Fra stuen er det direkte utgang til den solrike takterrassen. Leiligheten er godt utstyrt med solskjerming i form av persiener, screens og markise.

Her kan du nyte en av byens mest imponerende private terrasser på hele 47 kvm med fantastisk utsikt over byen og Trondheimsfjorden. Terrassen er en sjelden perle med fantastiske solforhold hele dagen og har god plass til alt du måtte trenge for en behagelig stund utendørs.

Gjennomtenkt kjøkken på hele 30 kvm i stilrent design med rikelig skap- og benkeplass. I tillegg har man en praktisk kjøkkenøy som tilfører rommet ekstra funksjonalitet og stil. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert stekeovn, platetopp oppvaskmaskin og kjøleskap. I tilknytning er det god plass til spisebord hvor man kan nyte et godt måltid til en enda bedre utsikt. Fra kjøkkenet har man adkomst til et grovkjøkken med dør ut til grillplass på terrassen. Her får kokken en helt vidunderlig utsikt mot Munkholmen med Fosenalpene i bakgrunnen.

Leiligheten har 3 store soverom på 20, 16,5 og 16,5 kvm. Alle med god plass til en dobbeltseng, garderobeskap og nattbord. I tillegg har soverommene integrert aircondition og lydisolering for optimal komfort og stillhet. Det største soverommet har eget walk-in closet som gjør morgenen enklere, en-suite bad i særklasse og nytt treningsrom fra 2024. En-suite badet har lekke fliser og behagelig gulvvarme. Den moderne baderomsinnredningen består av med dobbelservant, dusjnisje, bidé og vegghengt toalett.



EKSKLUSIV HEISADKOMST
DIREKTE FRA P-KJELLER
OG RETT INN I
LEILIGHETENS ENTRÉ.



HØY STANDARD

Leiligheten kombinerer floor-to-ceiling vinduer, flott utsikt, gjennomgående gulvvarme og eksklusive detaljer for en luksuriøs bokvalitet.

Gjestetoalett og bad er praktisk plassert ved inngangspartiet. Badet har stilrene fliser, moderne preg og gulvvarme. Velutstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har man et moderne vaskerom på 10,5 kvm ved kjøkkenet med herlig lysinnfall fra stilige takvinduer.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 216 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 19 kvm
- Totalt BRA: 235 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 53 kvm

Kommentar fra takstmann:

Leiligheten har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

- TG0: 2 Punkter
- TG1: 18 Punkter
- TG2: 6 Punkter
- TG3: 2 Punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Bad/vaskerom (overflater): Svellinger på baderomsplater i dusjsonen som skyldes fuktopptrekk i bunnen i platene. Platene er montert uten tilfredsstillende tetting i bunnen. Utbedringskostnader: under kr. 10 000,-.

- Bad/vaskerom (fukt): Det måles fukt i nedre del av fuktopptrekk på baderomsplater i dusjsonen. Ingen umiddelbar kostnad.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Toalettrom: Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra



skjult sistene selv om kravet til dette kom i 2010.

- Vaskerom (overflater): Begrenset høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør.

- Vaskerom (tettesjikt): Har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Bad/vaskerom (tettesjikt): Har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Bad (tettesjikt): Har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Bad (sanitærutstyr): Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sistene selv om kravet til dette kom i 2010.

Oppvarming

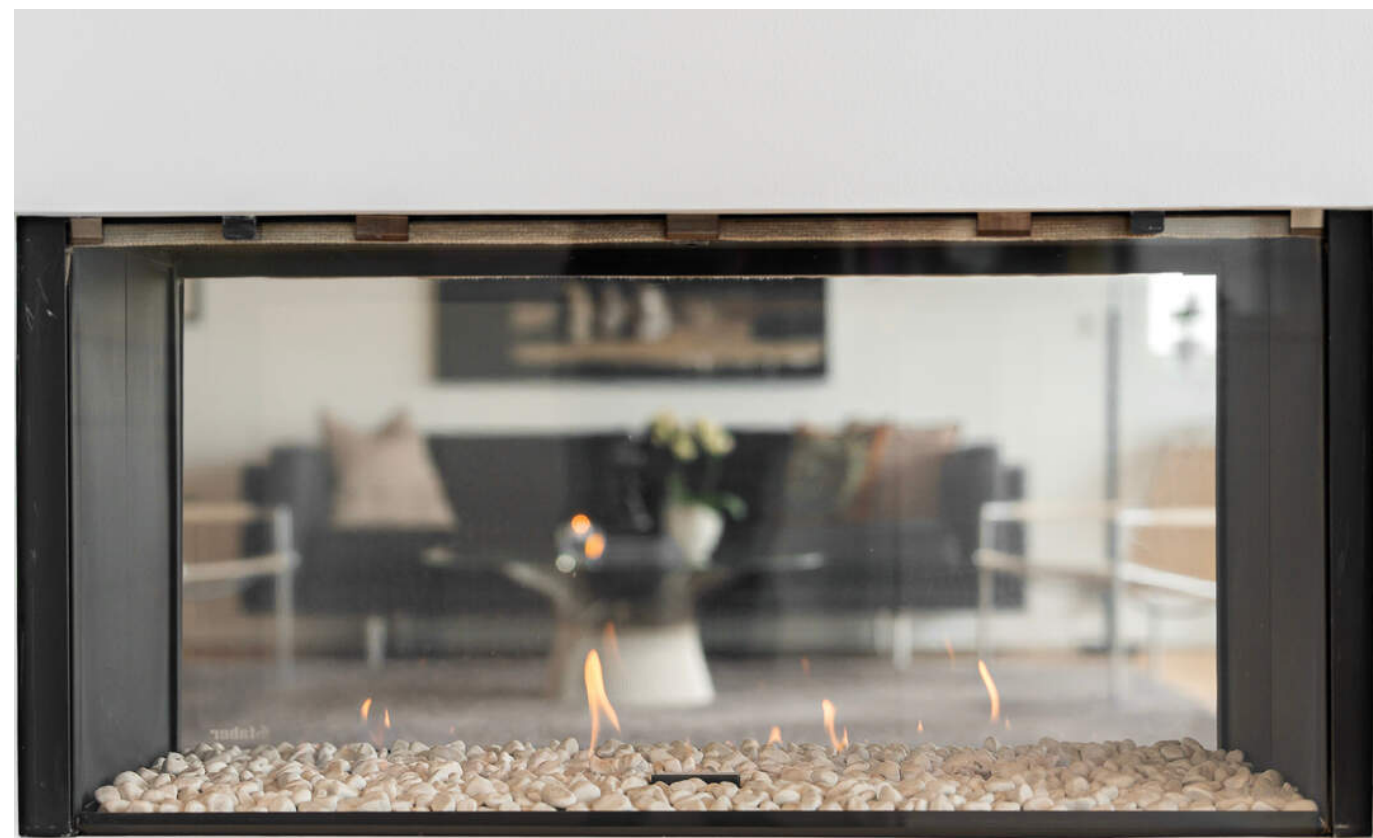
- Fjernvarme.
- Varmepumpe.

Energimerking

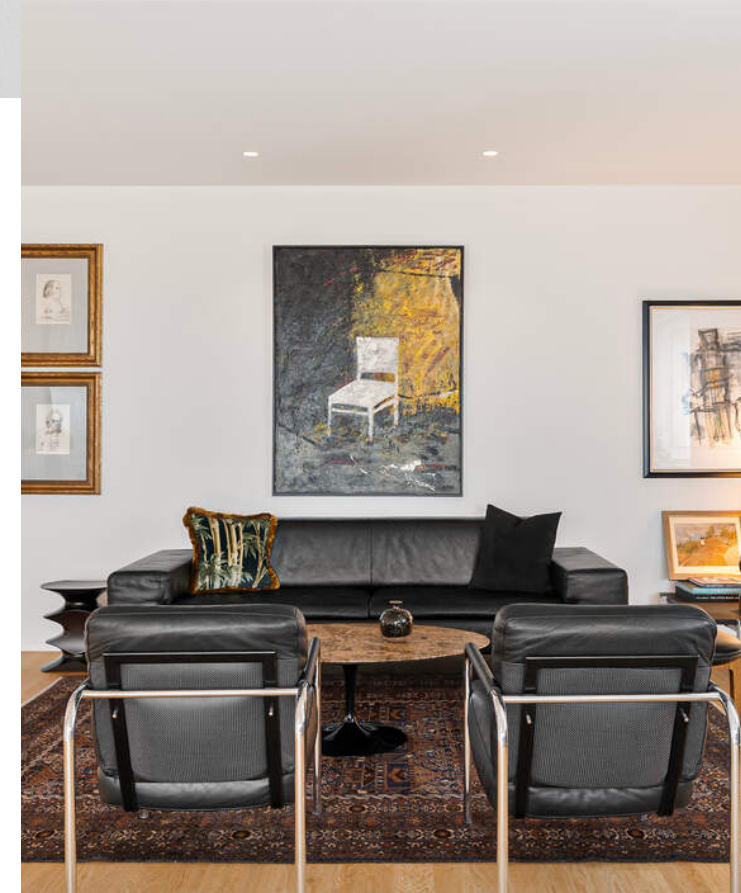
Energimerke C og oppvarmingskarakter GRØNN.

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 riktig. 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.



ELEGANT GASSPEIS SOM
KAN ENKELT BETJENES
VIA FJERNKONTROLL.



LUN OG INNBYDENDE
STEMNING UANSETT TID
PÅ DØGNET.



TILTALENDE STUE PÅ
ROMSLIGE 54,5 KVM MED
SÆRDELES GOD
TAKHØYDE.





ELEGANT KJØKKEN

Gjennomtenkt kjøkken på hele 30 kvm i stilrent design med rikelig skap- og benkeplass. I tillegg har man en praktisk kjøkkenøy som tilfører rommet ekstra funksjonalitet og stil. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert stekeovn, platetopp oppvaskmaskin og kjøleskap.



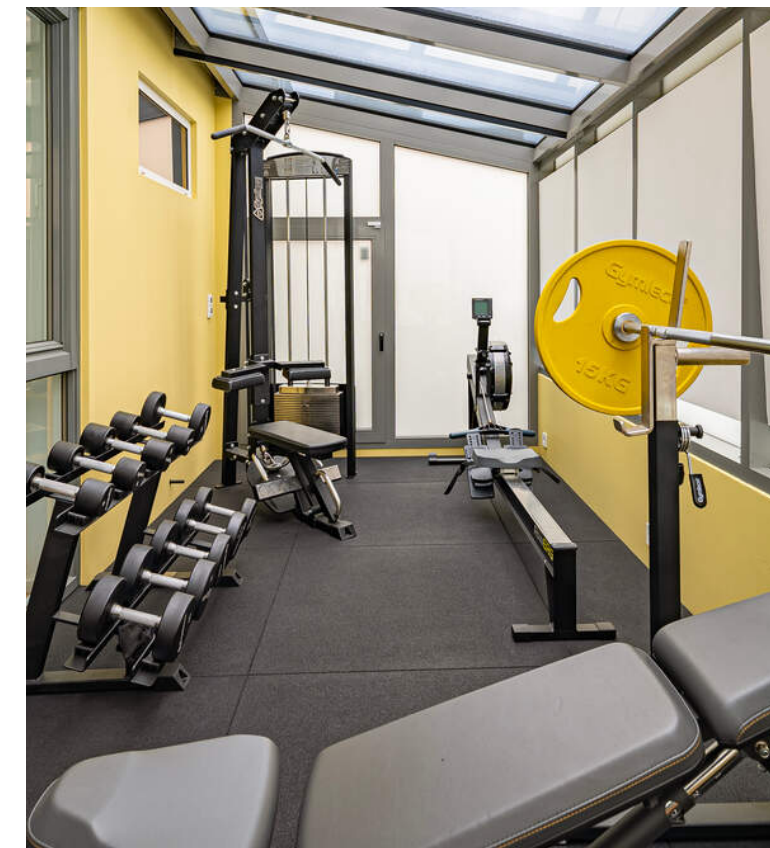
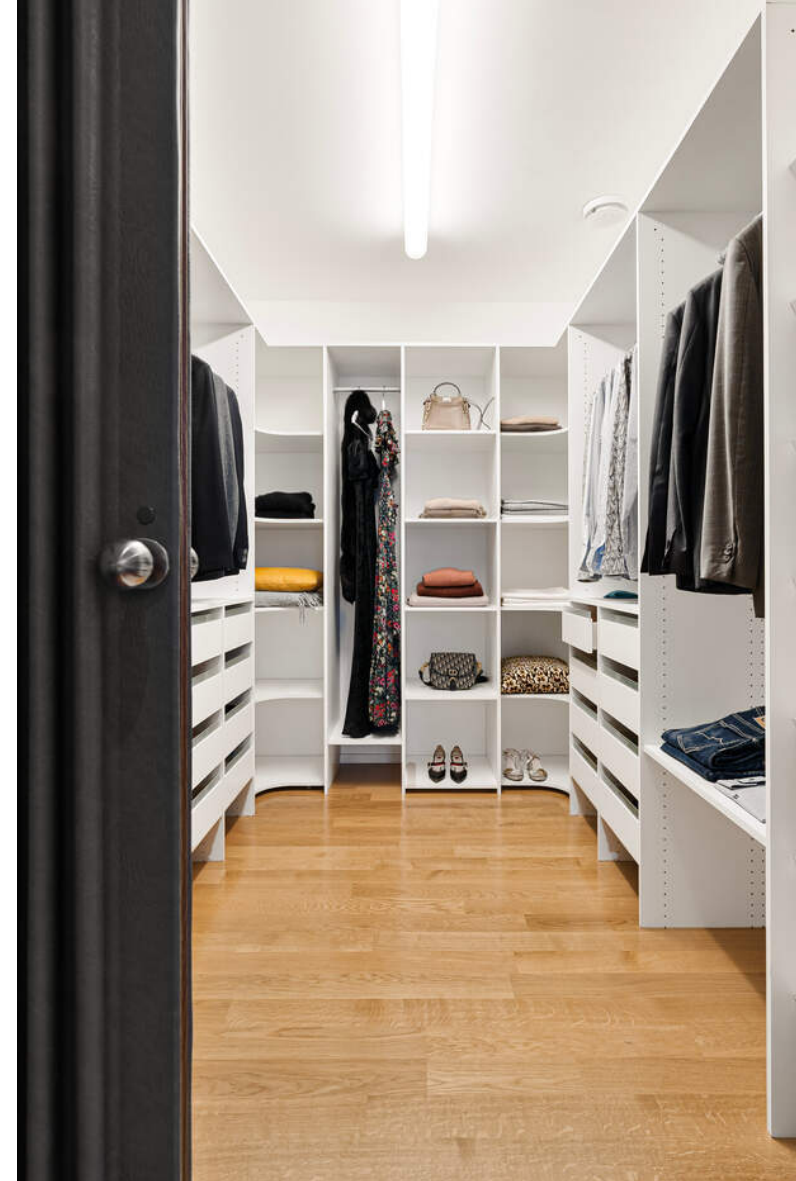


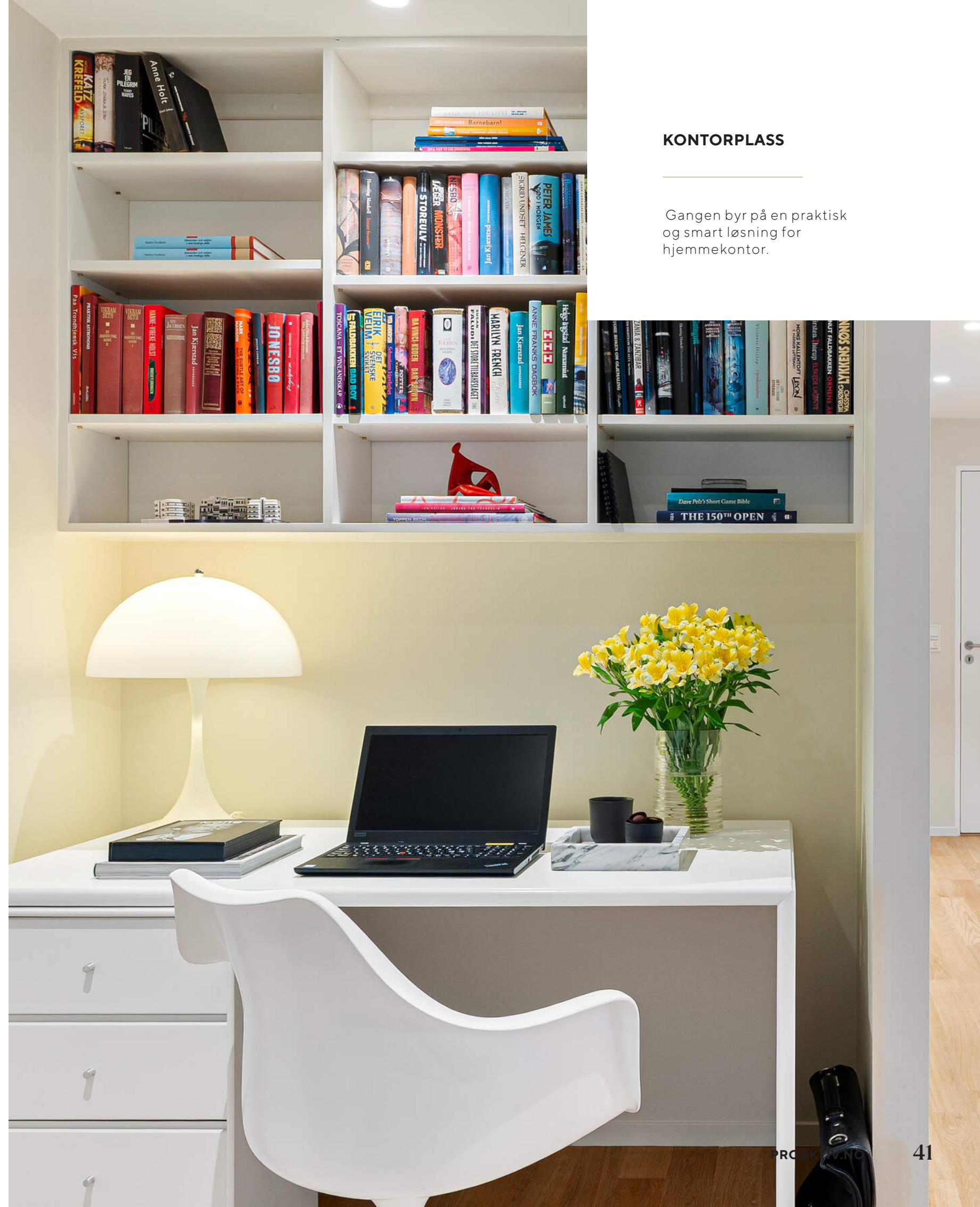
VAKKERT SPISEOMRÅDE
MED ENESTÅENDE UTSIKT
OVER BYEN.



3 ROMSLIGE SOVEROM

Leiligheten har 3 store soverom på 20, 16,5 og 16,5 kvm - alle med aircondition og ekstra lydisolering. Det største soverommet blir naturligvis hovedsoverom med eget walk- in closet som gjør morgenen enklere, en-suite bad i særklasse og nytt treningsrom fra 2024.





KONTORPLASS

Gangen byr på en praktisk og smart løsning for hjemmekontor.

MODERNE BAD

Det andre badet har stilrene fliser, moderne preg og gulvvarme. Velutstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant og opplegg for vaskemaskin.



GJESTETOALETT
PRAKTISK PLASSERT VED
INNGANGSPARTIET.



DET MEDFØLGER 3
P-PASSER I EN FELLES
OPPVARMET
PARKERINGSKJELLER.



Stadsing Dahls gate 5, snr 23

4. Etasje

PLANSKISSE



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 635 kvm, Eierform: Eiet tomt

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Rosenborg Park B1, Orgnr: 994847872
Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. 64 358,-.
Driftsresultatet var kr. 34 019,- mer enn budsjettert.
Årsresultatet for 2024 var kr. 111 642,-
Egenkapitalen i sameiet utgjorde per 31.12.2024 kr. 927 408,-.
Totale disponible midler i sameiet per 31.12.2024 var kr. 809 089,-.
Endringen i totale disponible midler sammenlignet med året før var kr. - 159 792,-.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Forretningsfører er TOBB (tlf 73 83 15 00)

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til ulempe for andre.
For mer informasjon om dyrehold vises til husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 94023358

Innboforsikring tegnes av den enkelte seksjonseier.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig er kr. 2 050 211,- per 31.12.2023.
Formuesverdi som sekundærbolig er kr. 8 200 842,- per 31.12.2023.
Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Felleskostnader

Felleskostnader pr. 03.06.2025 er kr. 7601,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer: Brøksfordelte felleskostnader, felles bygningsforsikring, vedlikeholdsavsetning, driftsdel, renhold, fastbeløp måling og avregning energi, kabel-TV/internett, A-konto fjernvarme.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
- Felleskostnad driftsdel bolig: kr. 3 180,-.
- Vedlikeholdsavsetning: kr. 431,-.
- Felleskostnad driftsdel: kr. 1 572,-.
- Renhold: kr. 254,-.
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr. 204,-.
- Kabel-tv/internett: kr. 479,-.
- A-konto fjernvarme: kr. 1 481,-.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Sameiet har ingen fellesgjeld.
Andel fellesformue pr. 31.12.2024 er kr. 64 544,-.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr. 24 576,-.
Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra 5.termin i 2025 der beløpet var på kr. 2 048,-.
Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk.

De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.

For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Faste løpende kostnader

Selger opplyser om følgende:

Årlig strømforbruk: 20 000 kWh.
Årlig kostnad andre fyringskilder: kr. 6 000,-.

Påregnelige faste, løpende kostander for denne boligen vil være felleskostnader, kommunale avgifter, strøm og innboforsikring.

Kjerneinformasjon

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 21.12.2010. I tillegg foreligger det ferdigattest for innglassing av deler av takterrasse datert 21.05.2024.

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.

Utleie

Leiligheten kan i sin helhet leies ut. Ved utleie skal sameiets styre informeres.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Erklæring/avtale
Datert 29.01.2009 med dagboknr. 66634

Eier(e) av gnr. 410 bnr. 725 gir eiere av gnr. 410 bnr. 726 rett til å avlegge lekeareal og utenom-husareal på eiendom gnr. 410 bnr. 725.
Eier av gnr. 410 bnr. 726 gir eier av gnr. 410 bnr. 725 rett til å bruke lekearealet som anlegges på gnr. 410 bnr. 725 og 726 i barnehagens åpningstid.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees

hos megler.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til framtidig sentrumsformål. Den er videre regulert av reguleringsplan r0435 "Rosenborg", stadfestet 24.06.2004 til bolig- og annet kombinert formål.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eiendommen:
- r20230005 "Gyldenløves gate": Hensikten med planen er å bygge om gategrunnen i Gyldenløves gate til å bli en attraktiv hovedåre for gående, med økt fremkommelighet gjennom hele året. Reguleringen innkluderer utvidelser av fortau og etablering av soner for beplantning og opphold.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 410 Bnr. 725 Snr. 23 i Trondheim kommune

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

25 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
625 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 25 000 000,-))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

637 990,- (Omkostninger totalt)

25 637 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.
Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvisjon 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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Anton Jenssen

Kjerneinformasjon

Susanne Bodd Jenssen

Finansiering

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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 3 000,-, visninger kr. 2 950,-, overtakelse kr. 2 000,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 15 182,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, 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.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Eirik Døsen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Stadsing Dahls gate 5, 7015 TRONDHEIM

04 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stadsing Dahls gate 5	Stadsing Dahls gate 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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.

Vi har bodd her siden 2010

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Jenssen, Anton

Selger

Jenssen, Susanne Bodd

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.

STADSING DAHLS GATE 5

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 16.1.2

Årstall

2018
- 16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært
- 16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradert varmeanlegg
- 16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Helgemo
- 16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Skjevheter og sprekker

- 17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24

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

☒ Ja☐ Nei
- 25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 25.1.2

Årstall

2024
- 25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært
- 25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innredet trimrom på tidligere terrasse
- 25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Koteng
- 25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei
- 25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja☐ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig
- 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

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 94954022

Egenerklæringsskjema

Name

Jenssen, Anton

Date

2025-06-04

Name

Jenssen, Susanne Bodd

Date

2025-06-04

Identification

 bankID Jenssen, Anton

Identification

 bankID Jenssen, Susanne Bodd

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jenssen, Anton
Jenssen, Susanne Bodd

04/06-2025 10:45:56
04/06-2025 10:59:44

BANKID
BANKID

Stadsing Dahls gate 5 7015 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2009
BRA: 235 m²
BRA-i: 216 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32255>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det registreres svellinger på baderomsplater i dusjsonen som skyldes fuktopptrekk i bunnen i platene. Platene er montert uten tilfredsstillende tetting i bunnen.

Det måles tilfredsstillende fall mot sluket.

Anbefalte tiltak overflater

Skadde baderomsplater i dusjsonen bør skiftes og det bør etableres tilfredsstillende tetting med bunn profil og tettemasse.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Oppsummering av fukt

Konstruksjonen er inspisert via åpninger i skap til rørfordeling på gulv varmen. Det registreres ingen tegn til fukt eller avvik inne i konstruksjonen.

Det måles fukt i nedre del av baderomsplater på vegg i dusjsonen.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av fuktopptrekk på baderomsplater i dusjsonen.

Anbefalte tiltak fukt

Baderomsplater i dusjsonen bør skiftes og det bør etableres tilfredsstillende tetting i bunnen av platene.

Utbedringskostnader fukt: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterner selv om kravet til dette kom i 2010.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det måles ca 10 mm fra topp sluk til topp flis ved døren, noe som er mindre høydeforskjell enn anbefalt.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av begrenset høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterner selv om kravet til dette kom i 2010.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.6.2025	7.7.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Anton Jenssen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Susanne Bodd Jenssen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tom Erik Heirsaunet	Telefon:	93489454
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	tom@tft.no
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal		



Informasjon om boligen

Adresse:	Stadsing Dahls gate 5, 7015 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	410	Bruksnr:	725	Festenr:
Seksjonsnr:	23	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2009 - Kilde: Matrikkelen.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak. Etagenskilte er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	216	216	0	0	53
Kjeller	19	0	19	0	0
Totalt m²	235	216	19	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	214	200	14	Entre, gang, stue, kjøkken, vaskerom, wc, bad/vaskerom, bad og tre soverom.	Trimrom.
Totalt m²	214	200	14		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkongene fremstår uten vesentlige avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer og dører.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, to stekeovner, kjøleskap og oppvaskmaskin.	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk

6.6 Lovlighet

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 21.12.2010. er fremvist.	
Ferdigattest for innglassing av deler av takterrasse datert 21.05.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterner selv om kravet til dette kom i 2010.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på vannrørene ved befaringen.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på vannbåren varme.	

6.12 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er utført service i senere tid.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det er etablert en varmpumpe med flere inne deler på soverom for kjøling.	
Det registreres ingen tegn til avvik på varmpumpen.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger en serviceavtale på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet og malt overflate på veggene. I taket er det glass/takvindu.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det måles ca 10 mm fra topp sluk til topp flis ved døren, noe som er mindre høydeforskjell enn anbefalt.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av begrenset høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.	
Hulltaking er ikke utført på grunn av at vaskerommet er plassert på utsiden av yttervegg.	

Dokumentasjon

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

6.15 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. I taket er det malt overflate med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
Det registreres svellinger på baderomsplater i dusjsonen som skyldes fuktopptrekk i bunnen i platene. Platene er montert uten tilfredsstillende tetting i bunnen.	
Det måles tilfredsstillende fall mot sluket.	
Anbefalte tiltak overflater	
Skadde baderomsplater i dusjsonen bør skiftes og det bør etableres tilfredsstillende tetting med bunn profil og tettemasse.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjhjørne med en fast glassvegg og en glassdør, dobbel servant og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-3
Konstruksjonen er inspisert via åpninger i skap til rørfordeling på gulv varmen. Det registreres ingen tegn til fukt eller avvik inne i konstruksjonen.	
Det måles fukt i nedre del av baderomsplater på vegg i dusjsonen.	
Tilstandsgrad 3 settes på grunn av fuktopptrekk på baderomsplater i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Baderomsplater i dusjsonen bør skiftes og det bør etableres tilfredsstillende tetting i bunnen av platene.	
Utbedringskostnader fukt	Ingen umiddelbar kostnad

Dokumentasjon

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

6.16 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet og på veggene. I taket er det malt overflate med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det måles ca 40 mm fra topp sluk til topp flis ved døren.	
Det registreres ingen tegn til avvik eller skade på overflatene.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en dusjnisje, dobbel servant, bide og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann fra skjult systerne selv om kravet til dette kom i 2010.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.	
Dusjsonen er etablert mot yttervegg og fellesareal samt at veggen er oppført med bindingsverk i metall slik at det er ikke foretatt hulltaking.	

Dokumentasjon

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

6.17 Rom under terreng

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

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.19 Trapp

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET ROSENBORG PARK B1

(Org.nr. 994 847 872)

Disse vedtekter er vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 24. august 2009, sist endret av årsmøtet 03.05.2023.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Rosenberg Park B1. Sameiet består av leiligheter og fellesareal, inndelt i 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon.

Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 410, bnr. 725 i Trondheim kommune.

Den enkelte eierseksjon skal brukes til boligformål, med unntak av seksjon 1 som er regulert til offentlig formål. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

2. RÅDERETT

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøpsrett.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Alle seksjoner som har kjøpt leilighet med parkeringsplass i parkeringskjeller har eksklusiv bruksrett til parkeringsareal på felleareal i kjeller. Øvrige seksjoner har ikke rett til parkering på sameiets eiendom. Eneretten gjelder frem til 1. januar 2048, jfr. eierseksjonsloven § 25, og kan ikke endres uten samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Styret skal til enhver tid holde oversikt over hvem som har bruksrett til hvilke plasser.

Sameiet disponerer to parkeringsplasser i parkeringskjeller tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) . Styret kan tildele disse plassene til seksjonseiere med HC-

bevis som allerede har kjøpt leilighet i sameiet med parkeringsplass i parkeringskjeller. De som disponerer HC-plass uten særskilt behov kan da pålegges å bytte parkeringsplass. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen

Øvrige bytter av parkeringsplasser skal skje med samtykke fra de seksjonseiere som er berørt. Sameiet skal forhåndsgodkjenne alle bytter av parkeringsplasser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon. Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Utgifter til kabel-tv, internett, telefonitjenester samt renhold fordeles likt mellom sameierne. Utgifter til fjernvarme til oppvarming av vann fordeles etter forbruk. Det skal foretas avlesning og avregning av hver bruksenhets vannmåler den 1. januar hvert år, med mindre styret bestemmer en annen dato. Eventuell avlesning og avregning av vannmåler i forbindelse med eierskifter må avtales særskilt mellom selger og kjøper. Resten av felleskostnadene fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonsloven § 38. Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader.

4. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter samlet plan for den enkelte bygning, og etter skriftlig forhånds godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Det presiseres at den enkelte sameier har ansvar for følgende innenfor sin bruksenhet:

Skade på vinduer (inkludert punktering), skade på ytterdør inn til hver enkelt leilighet inkludert skifte av lås, varmekabler på bad, røykvarsler inne i leiligheten. Skader på innglassing av ballkong er også den enkeltes sameiers ansvar, såfremt det ikke inngår under naturskade og dekkes av fellesskapets bygningsforsikring.

En sameier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre sameiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL, VEDLIKEHOLDSFOND

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne unngår ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet har ansvar for utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører i de enkelte bruksenheter. Sikring av god service av ventilasjonsanlegg kan gjennomføres ved å inngå felles vedlikeholdsavtaler.

Sameiet har ikke ansvar for drift av uteareal utenfor seksjon 1, jfr. avtale mellom utbygger og Trondheim kommune.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiet skal erstatte det tap forsømt vedlikehold påfører sameierne etter reglene i eierseksjonsloven § 35.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

7. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

8. STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene, som underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

10. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsregnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
2. Valg av styremedlemmer
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 3.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører.

13. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøteårsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

16. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

17. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

18. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

19. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ROSENBORG PARK B 1

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

KJØRETØYER, SYKLER, BARNEVOGNER OG ANDRE GJENSTANDER

Disse skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid. Sykler skal parkeres på anviste plasser, eller i egen bod.

GRILLING

kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjellerboder pga. eksplosjonsfare.

SØPPEL

skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Uønsket post og reklame skal ikke legges igjen ved postkassene.

PARKERING

må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

UTVENDIGE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd. Søndager og andre høytidsdager skal det ikke utføres arbeidsoppgaver til sjenanse for andre beboere.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

Lagring av fottøy, søppelposer og andre gjenstander i fellesganger er ikke tillatt pga. fremkommelighet, evt. evakuering og av hensyn til naboene.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Det er ikke tillatt å røyke eller kaste sneiper, snusposer eller lignende utenfor inngangene.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

OVERTREDELSE

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Vedtatt på årsmøtet den 29.04.2015.

Sameiet Rosenberg Park B1 - Resultatregnskap 2024					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		964 752	964 752	961 805	961 805
Tillegg elektroniske fellesavtaler		226 560	170 400	226 560	235 750
Tillegg vedlikeholdsfond		100 056	100 056	100 000	100 000
Andre tillegg	1	161 280	108 000	161 300	125 150
Sum driftsinntekter		1 452 648	1 343 208	1 449 665	1 422 705
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-12 360	-9 761	-9 165	-9 165
Styrehonorar		-65 000	-65 000	-90 000	-65 000
Forretningsførerhonorar		-85 688	-82 709	-85 700	-88 515
Honorar administrative tjenester		-25 595	-24 249	-24 960	-25 910
Eksterne honorar	3	-19 313	-17 449	-17 700	-19 350
Drifts- og serviceavtaler	4	-103 703	-90 960	-33 950	-192 745
Vaktmestertjenester		-246 641	-374 008	-238 401	-169 610
Renholdstjenester		-109 258	-226 855	-131 640	-125 150
Løpende vedlikehold	5	-80 646	-107 149	-130 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	6	-103 850	-100 000	-120 000	-123 000
Elektroniske fellesavtaler		-224 520	-214 407	-226 560	-235 750
Forsikring		-127 017	-94 595	-135 000	-145 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 038	-309	-500	-500
Energi, felles		-148 535	-113 712	-150 950	-126 000
Andre driftsutgifter	7	-35 126	-22 789	-24 800	-26 000
Sum driftskostnader		-1 388 290	-1 543 953	-1 419 326	-1 452 495
DRIFTSRESULTAT		64 358	-200 745	30 339	-29 790
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		47 284	48 687	15 000	30 000
Finanskostnader		0	-58	0	0
Netto finansposter		47 284	48 629	15 000	30 000
Resultat før skattekostnad		111 642	-152 116	45 339	210
Ordinært resultat etter skatt		111 642	-152 116	45 339	210
ARSRESULTAT	8, 11	111 642	-152 116	45 339	210
Disponering av totalresultat:		111 642	-152 116	45 339	210
Overført til annen egenkapital		111 642	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-152 116	0	0

Sameiet Rosenberg Park B1 - Balanse 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	180 000	509 688
Sum anleggsmidler		180 000	509 688
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	9	82 400	387 092
Periodiserte kostnader	9	207 743	56 130
Mellomregning Klare Finans	9	21 877	18 356
Opptjente renter	9	47 284	48 687
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	757 284	839 197
Sum omløpsmidler		1 116 589	1 349 462
SUM EIENDELER		1 296 589	1 859 150

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	927 408	815 766
Sum egenkapital		927 408	815 766
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 12	173 323	503 011
Sum avsetninger og forpliktelser		173 323	503 011
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 445	47 936
Skyldig off. myndigheter		49	0
Forskudd kunder		19 977	16 575
Forskuttede inntekter MBU		72 098	346 674
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		350	0
Påløpte kostnader		62 058	128 398
Annen kortsiktig gjeld		880	791
Sum kortsiktig gjeld		195 857	540 374
Sum gjeld		369 181	1 043 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 296 589	1 859 150

Sted: _____, dato: _____

Joar Gudmund Dahlen Leder	Emilie Hansen Styremedlem	Rune Rødskjær Styremedlem
------------------------------	------------------------------	------------------------------

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	161 280	108 000
Sum andre tillegg	161 280	108 000

Det kreves inn et tillegg for renhold sammen med felleskostnadene hver måned.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	2 450	0
Arbeidsgiveravgift	9 560	9 165
Feriepenger	350	0
Reisekostnader	0	596
Sum personalkostnader	12 360	9 761

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Sum eksterne honorarer	19 313	17 449

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	8 665	7 877
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	53 178	27 676
Avtale om drift og kontroll port/garasje	1 444	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	40 417	55 407
Sum drifts- og serviceavtaler	103 703	90 960

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	35 785	43 902
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	4 500	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 250	2 630
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	21 893	38 662
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 316	4 611
Reparasjon og vedlikehold annet	12 902	17 345
Sum vedlikehold	80 646	107 149

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	433 538	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	100 000	100 000
Benyttet vedlikeholdsavsetning	-429 688	0
Sum periodisk vedlikehold	103 850	100 000

Det avsettes kr 100.000,- til vedlikehold hvert år iht vedtak årsmøte 2016. Det er i 2024 benyttet kr 429.687,50 til utvendige malerarbeider som vedtatt på årsmøte 07.05.2024.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	6 420	5 154
Kontorrekvisita, trykksaker	0	74
Gaver	0	1 042
Kostnader vedr. styrearbeid	4 700	0
Generalforsamling/årsmøte	11 002	5 218
Bankgebyrer	728	747
Andre gebyrer	3 386	1 545
Tilskudd bomiljø	0	1 910
Hjemmeside/internett/TV-abo	8 891	7 099
Andre kostnader	-1	0
Sum andre driftsutgifter	35 126	22 789

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	809 089	967 881
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	111 642	-152 116
Tilført avsetninger	100 000	100 000
Benyttet avsetning	-429 688	0
Overført øremerkede midler	-112 164	-106 677
Uttak øremerkede midler	441 852	0
Årets endring i disponible midler	111 642	-158 793
Disponible midler i periodens slutt	920 731	809 089
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	509 688	403 011
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	112 164	106 677
Årets benyttede midler av vedlikehold	-441 852	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	180 000	509 688
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-503 011	-403 011
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-100 000	-100 000
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	429 688	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-173 323	-503 011
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	927 408	815 766

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	180 000	509 688
Sum øremerkede bankinnskudd	180 000	509 688
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	12	12
Bankinnskudd	757 272	839 185
Sum bankinnskudd	757 284	839 197

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	815 766	967 881
Annen egenkapital 01.01	815 766	967 881
Årets resultat	111 642	-152 116
Annen egenkapital 31.12	927 408	815 766
SUM EGENKAPITAL 31.12	927 408	815 766

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

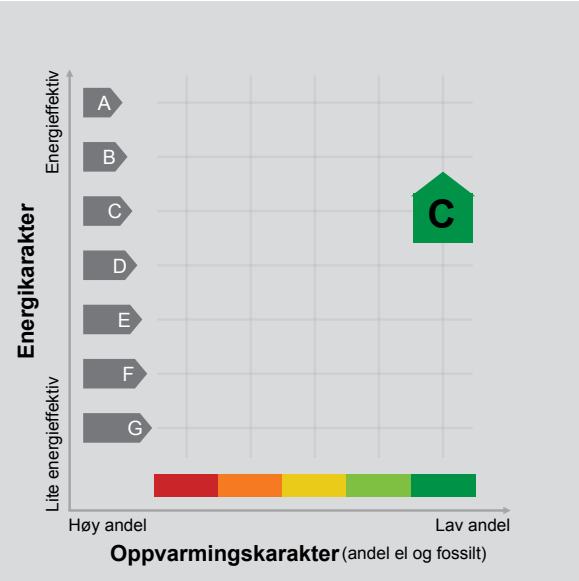
	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	173 323	503 011
Sum avsetninger	173 323	503 011

Sameiet har i årsmøte 12.04.2016 vedtatt å foreta en fast, årlig vedlikeholdsavsetning på kr 100 000 til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, med oppstart 01.07.2016. Det er også gjort en avsetning på kr 50 000 i 2015. Det avsatte beløpet er overført til en bundet bankkonto, se note om bankinnskudd. Benyttelse av midlene krever vedtak av årsmøtet. Det er i 2024 benyttett kr 429.687,50 til utvendige malerarbeider som vedtatt på årsmøtet 07.05.2024.

ENERGIATTEST



Adresse	Stadsing Dahls gate 5
Postnummer	7015
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	725
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	21096733
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-132057
Dato	06.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	216
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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 boligjakten 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 prioritert 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 nærområdet

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.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Stadsing Dahls gate 5, 7015 TRONDHEIM. Gnr. 410, bnr. 725, snr. 23 i Sameiet Rosenborg Park B1, oppdragsnr.: 79250164
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97 05 92 20, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/Partner
97 05 92 20
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

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