

aktiv.

Prinsens gate 61, 7011 TRONDHEIM

**Ypperlig 2-roms hjørneleilighet
midt i Trondheim sentrum | God
takhøyde | Kort vei til NTNU og BI |
Heis | Fjernvarme.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 095 000,-
Fellesgjeld: Kr 401 785,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 498 175,-
Felleskostn.: Kr 6 341,-
Selger: Fereshteh Khoshkish

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 38/42 kvm
Tomtstr.: 2301.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 402, bnr. 23
Snr. 5
Andelsnr.: 105
Oppdragsnr.: 1710260141

Velkommen til Prinsens gate 61!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Prinsens gate 61 - En ypperlig 2-roms hjørneleilighet. Leiligheten befinner seg i det gamle Sentralbadet, som ble renoveret og bygget om til leiligheter i 2004/2005. Leiligheten fremstår med en moderne standard og har en utmerket beliggenhet midt i hjertet av Trondheim sentrum.

Verdt å merke seg:

Åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater.

Romslig heis i bygget som tar deg effektivt til alle etasjer.

Privat bod med mye lagring i samme etasje som leiligheten.

Flott takterrasse på 350 kvm med sol hele dagen og pen utsikt.

Funksjonelt og praktisk kjøkken med hvitevarer inkludert, tilstandsgrad 1.

Felleskostnadene inkluderer "alt" som strøm, varmtvann, fjernvarme og kommunale avgifter.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Egenerklæringsskjema	33
Tilstandsrapport	36
Energiattest	51
Vedtekter	56
Husordensregler	66
Regnskap	75
Seksjonering	83
Ferdigattest	109
Kommuneplankart	110
Planoversikt	112
Reguleringskart	116
Reguleringsbestemmelser	121
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 38 kvm - Entré, soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-e: 4 kvm - Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2301.2 kvm

Beliggenhet

Prinsens gate 61 har en attraktiv og sentral beliggenhet midt i hjertet av Trondheim sentrum, kun et steinkast fra både Ravnkloa og kanalen. Rett utenfor dørstokken finner man et bredt utvalg av shoppingmuligheter alt fra store kjøpesentre til små, sjarmerende nisjebutikker. Området byr også på et rikt utvalg av restauranter, caféer og et levende bymiljø.

En kort spasertur over Blomsterbrua tar deg til Nedre Elvehavn/Solsiden, kjent for sitt mangfold av restauranter, caféer, butikker og et pulserende uteliv. Beliggenheten er også svært gunstig for studenter, med gang- og sykkelavstand til bl.a. St. Olavs hospital, NTNU Gløshaugen, NTNU Kalvskinnet og BI.

Avstander til forskjellige studiesteder:

Norges Kreative Høgskole ca 850 m

NTNU Gløshaugen ca 2 km

BI Trondheim ca 2 km

Dronning Maud ca 3 km

NTNU Dragvoll ca 7 km

St. Olavs ca 1,5 km

Kollektivtilbudet er blant byens beste, med hyppige bussavganger kun ca. ett minutt gange fra leiligheten. Herfra kommer du deg enkelt til alle byens bydeler og studiesteder. I tillegg er det kort avstand til både togstasjon, flybuss og taxiholdeplass noe som gjør dette til et svært praktisk og tilgjengelig sted å bo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Vist Ekren opplyser om følgende byggemåte: Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med stående trekledning, fasadeplater og teglstein. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke og det er vinduer med 2- og 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Tilleggs kommentar

Kjenner ikke til noe forhold.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG2 - TEKNISKE INSTALLASJONER > VANNLEDNINGER

Beskrivelse:

Vannledninger består av kobber og plast. Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Stoppekran er ikke lokalisert og testet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er egen stoppekran for boenheten.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at det undersøkes om muligheten for etablering av egen stoppekran til boenheten. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

TG2 - VÅTROM > 2. ETASJE > BAD > SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Beskrivelse:

Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran/mansjetter er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Med hver leilighet følger det med en digital dekode med kort fra Telenor, grunnpakken er inkludert i husleien.

Borettslaget har en avtale med GlobalConnect, der vi har en høyhastighets fiber inn til bygget.

Borettslaget har ikke kollektiv kabel-tv avtale, hver beboer må selv finne en internettbasert løsning.

Parkering

Det følger ikke parkeringsplass med leiligheten, men det er mulighet å leie p-plass av Trondheim Parkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 81551703

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 95,07 kWh/m²

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 095 000

Omkostninger kjøper

2 095 000 (Prisantydning)

401 785 (Andel av fellesgjeld)

2 496 785 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 498 175 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 507 075 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 509 875 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 688 676 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 754 703 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Strøm i fellesareal
- Bredbånd
- Fjernvarme i fellesareal
- Drift og vedlikehold
- Kommunale avgifter

Felleskostnadene fordeles slik:

Fjernvarme: Kr 309

Strøm: Kr 116

IN lån 1 - Akonto renter: Kr 1 971,91

IN lån 1 - Akonto avdrag: Kr 601,42

Felleskostnad areal: Kr 1 134

Bredbånd: Kr 67

Felleskostnader fast: Kr 2 142

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 341

Andel Fellesgjeld

Kr 401 785

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.03.2026

Andel fellesformue

Kr 25 387

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Sentralbadet

Organisasjonsnummer

986593403

Andelsnummer

105

Om borettslaget

Sentralbadet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget består av seksjon 5 i Sameiet Sentralbadet.

Lånebetingelser fellesgjeld

FELLESgjELD

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 90517298955

Restsaldo: Kr 401 785,36

Kapitalkostnader: Kr 2 357,09

IN-avtale: Ja

SELSKAPETS TOTALE LÅN

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 90517298955

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,05%

Restsaldo 43 738 210,00

Innfrielsesdato: 30.12.2050

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Borettslaget har en avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Dersom kjøper ønsker å innfri hele eller deler av sin andel fellesgjeld, bes vedkommende ta kontakt med borettslagets forretningsfører for nærmere informasjon. Innbetaling kan skje pr. 30.06 og 30.12 hvert år.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er OBOS Factoring. Avtalen varer til den blir sagt opp og oppsigelsestiden er 6 måneder fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 256 835
- Egenkapital: Kr 16 448 663
- Disponible midler: Kr 2 488 303
- Årets endring i disponible midler: Kr 536 946

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så lenge dette ikke sjenerer andre beboere med støy eller lukt. Eiere av husdyr har plikt til å holde husdyrene i bånd under ferdsel i fellesareal. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart fra borettslagets eiendom.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 402, bruksnummer 23, seksjonsnummer 5 i Trondheim kommune. Andelsnr. 105 i Borettslaget Sentralbadet med orgnr. 986593403

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSER

04.11.2003 - Dokumentnr: 23661 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

04.11.2003 - Dokumentnr: 23661 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:23 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:23 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:23 Snr:5
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

20.12.2005 - Dokumentnr: 28719 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 6882/14271

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygningen datert 22.09.2005. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig sentrumsformål, bevaring kulturmiljø og båndlegging etter lov om kulturminner. Boligen ligger i byggesone 1. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Reguleringsplan for prinsens gt. 61, Olavs Tryggvasons gt. 45, 47 og 49" med planID r0118af, datert 24.04.2003. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er underlagt reguleringsplan "Prinsens gate 65, Olavs Tryggvasons gt. 45, 47, 49 og 51" med planID 0118as, datert 20.03.2007. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

RELATERTE PLANER

PLANID: r0118as

PLANNAVN: Prinsens gate 65, Olavs Tryggvasons gt. 45, 47, 49 og 51

REGULERING UNDER ARBEID

Det eksisterer følgende regulering under arbeid som berører eiendommen:

Plannavn: Olav Tryggvasons gate

PlanID: r20180048

Hensikt: Planen har til hensikt å oppgradere Olav Tryggvasons gate i tråd med Bymiljøavtalen med målsetting om blant annet å forbedre gatas tilgjengelighet, fremkommelighet og attraktivitet for gående, syklende og kollektivreisende.

Plannavn: Ravnkloa og Kanalhavna

PlanID: r20250005

Hensikt: Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av en ny fiskehall der dagens fiskehall står. Eksisterende bygning forutsettes revet/demontert.

Bygget skal tilrettelegges for fiskeutsalg, annet matutsalg og flere spisesteder, og bygge opp rundt Ravnkloas tradisjon som matmarked og møteplass.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PLANID: r20180001

PLANNAVN: Nordøstre kvadrant i Midtbyen

HENSIKT:

Hensikten med områdereguleringsplanen for nordøstre kvadrant i Midtbyen er å legge til rette for:

- Å styrke Midtbyen som identitetsbærer for hele byens befolkning gjennom å bevare og foredle de unike historiske kvalitetene og det eksisterende kulturmiljøet, særlig trehusmiljøet, og bygge bro mellom fortid, nåtid og framtid. - Å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum gjennom å legge til rette for bedre steder å drive handel, service og kultur.
- En mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig, og samtidig gi et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til.
- At den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og området's særpregede kulturmiljø med gårdsrom, gatestruktur, plasser og parker sikres og opprettholdes. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500 oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 531. Utleggene omfatter Eierskiftegebyr, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører, tilstandsrapport, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler

vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

10.04.2026

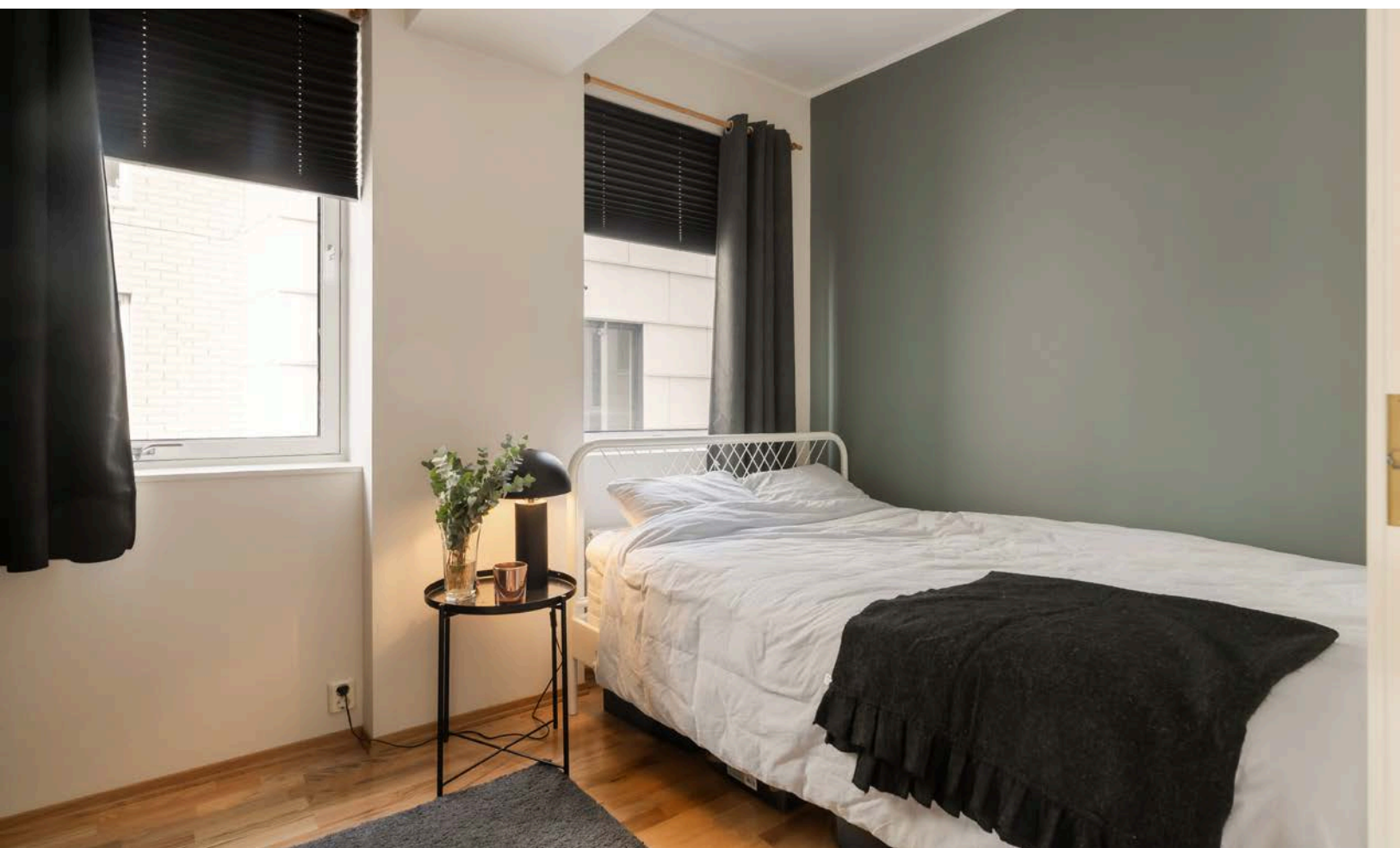
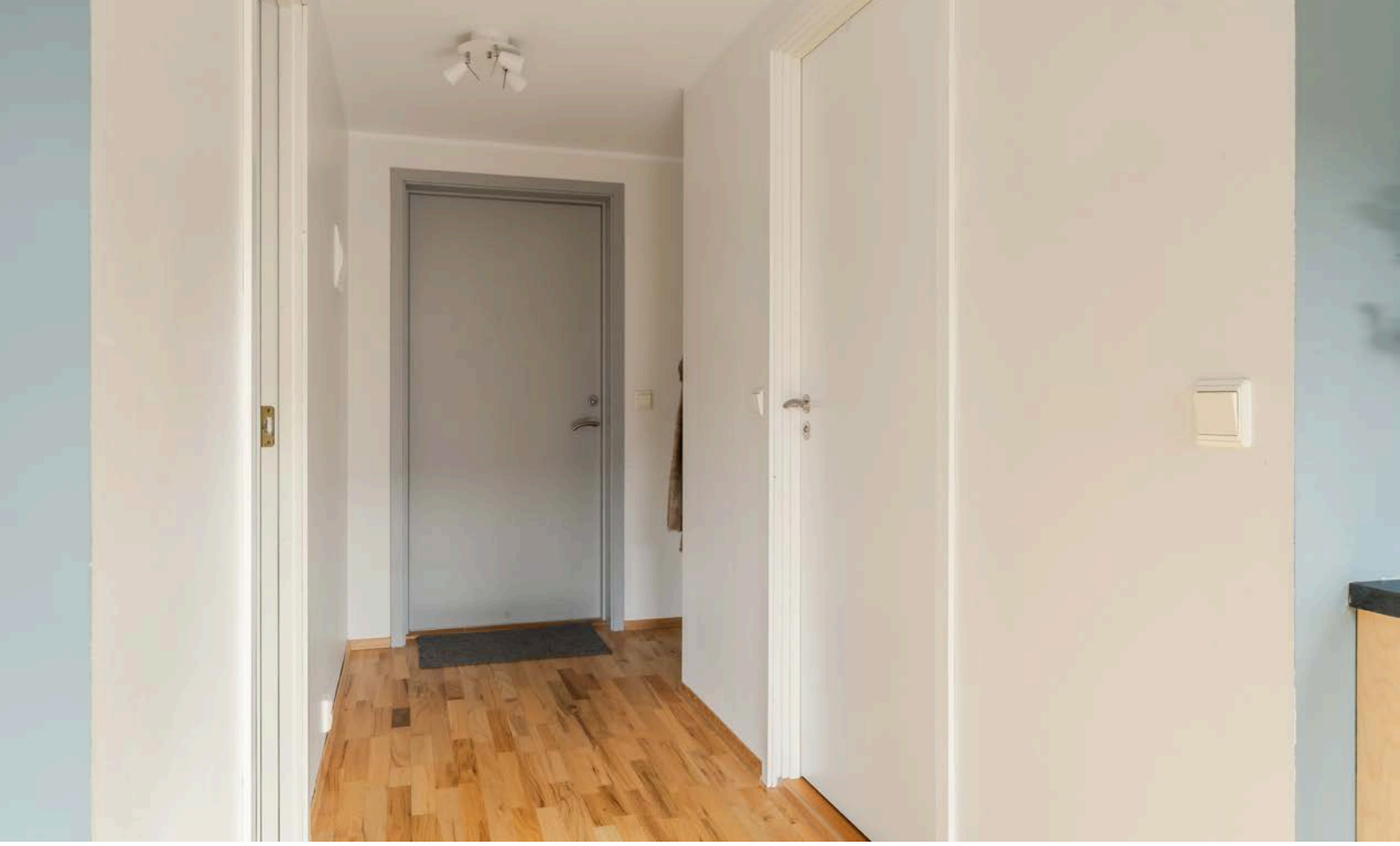


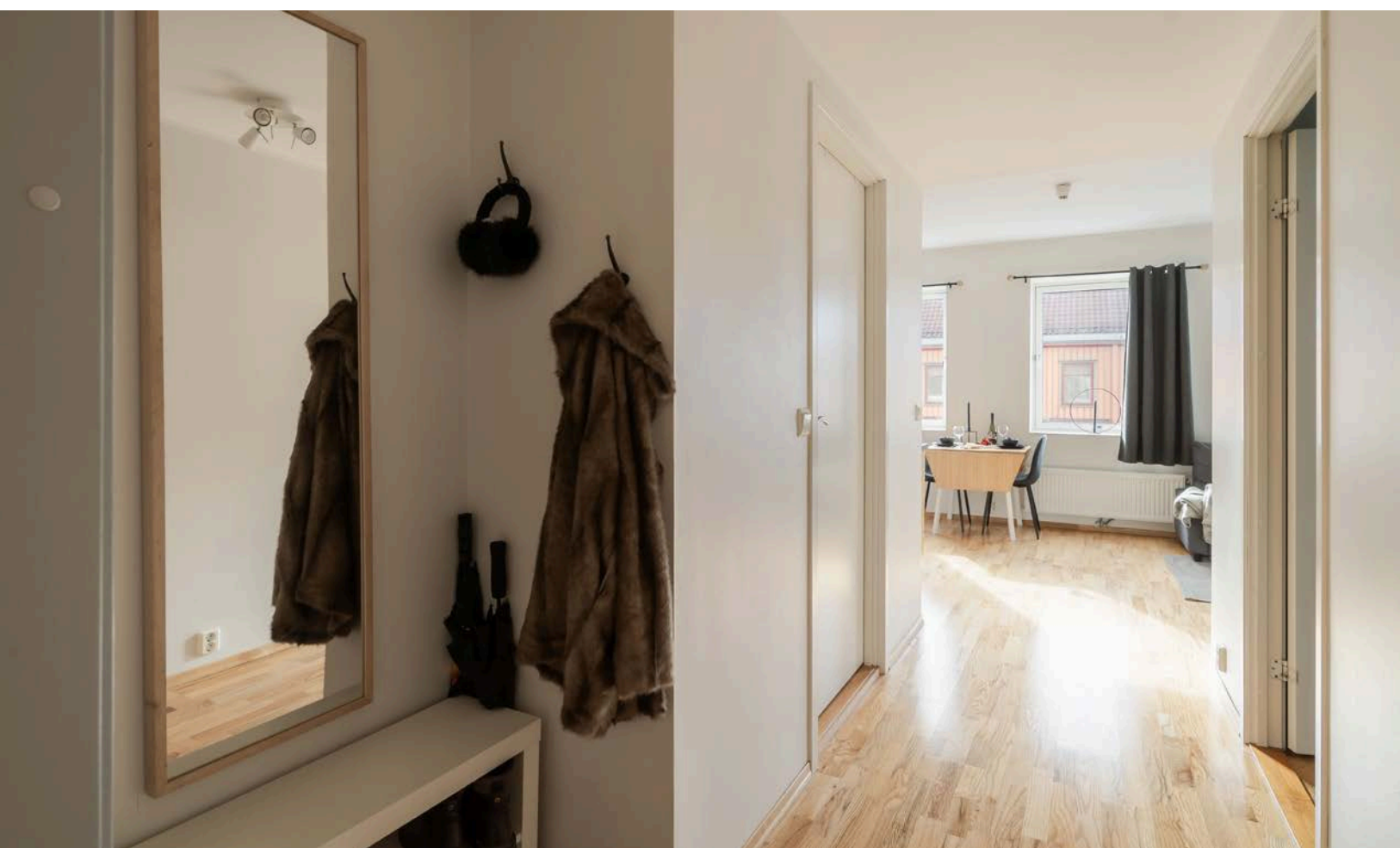








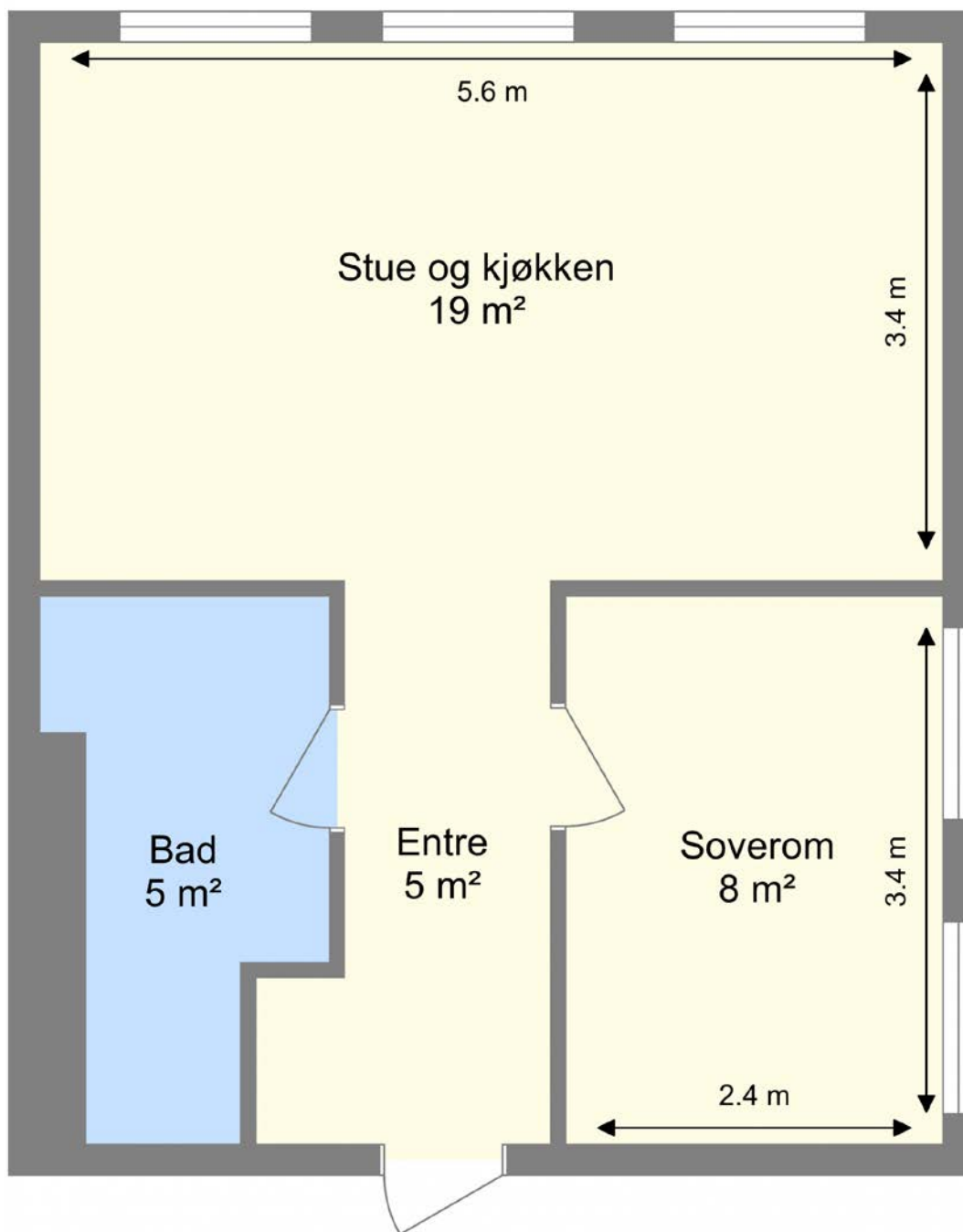






Prinsens gate 61

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Prinsens gate 61 - Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Dronningens gate Totalt 26 ulike linjer	1 min 0.1 km
St. Olavs gate Linje 9	4 min 0.3 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 0.9 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Birralee International School Trondheim (...10 min 293 elever, 20 klasser	0.8 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	22 min 1.7 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	8 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

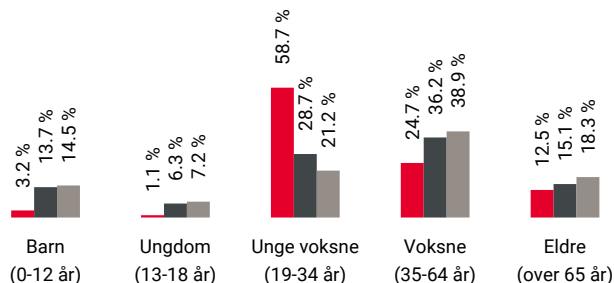
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 48/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen vestre	1 716	1 333
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løkkan barnehage (1-5 år) 16 barn	8 min 0.7 km
Birralee barnehage (3-6 år) 46 barn	10 min 0.8 km
Midtbyen barnehage (0-5 år) 35 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Prinsensgate	2 min
Bunnpris Munkegaten Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 76/100



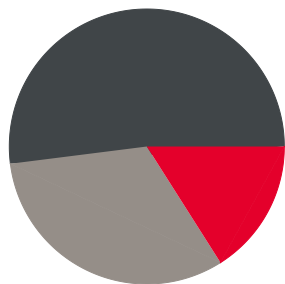
Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100

Sport

	Leutenhaven streetbasketbane Ballspill	6 min	0.4 km
	Prinsens gt Turnhall	7 min	0.5 km
	HIT Trondheim	4 min	
	Impuls Treningssenter Leutenhaven	6 min	

Boligmasse



16% rekkehus
52% blokk
32% annet

«Veldig sentralt, men samtidig rolig. God utsikt og frisk luft fra en fantastisk takterasse!»

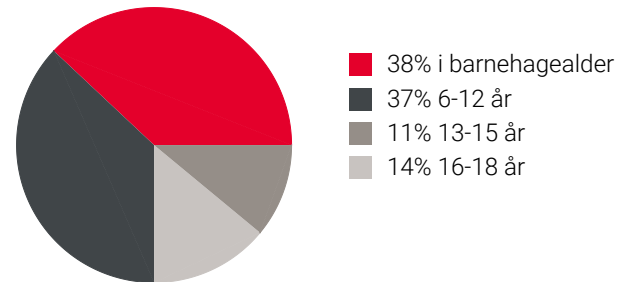
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Trondheim Torg	4 min
	Vitusapotek Trondheim Torg	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

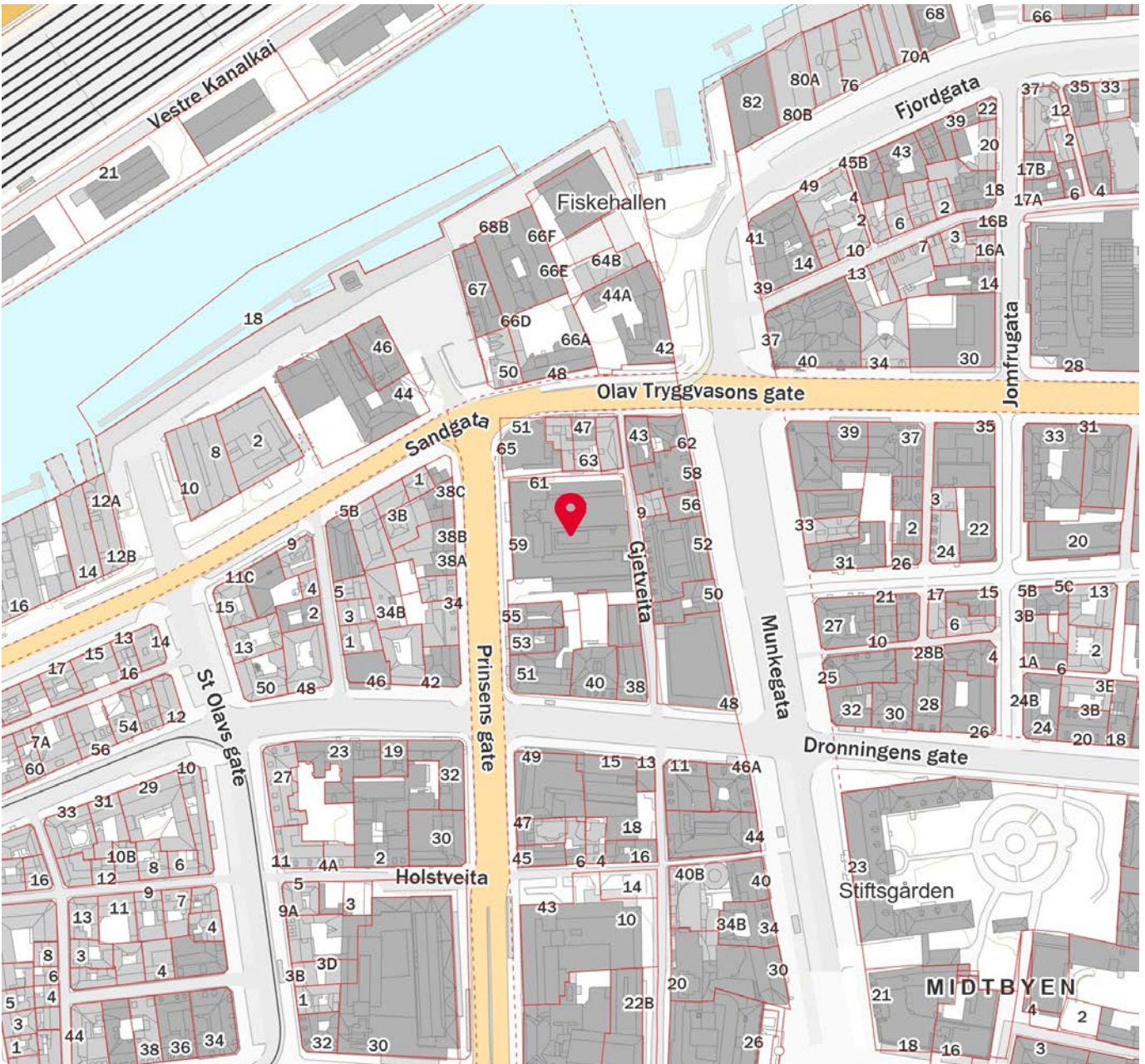


0% 58%

Midtbyen vestre
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Khatereh Småvik

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Prinsens Gate 61

7011 Trondheim

5001-402/23/0/5



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Kjenner ikke til noe forhold.



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Prinsens gate 61 , 7011 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 402, bnr. 23, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²



Bruksareal ekskluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Flarekassen er en illustrasjon over romfordelingen, og er ikke i målestokk. Minste avvik kan forekomme.

Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 21662-1093

Referansenummer: PP1545

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Gjermund Vist Ekren
Uavhengig Takstingeniør
ge@tft.no
472 94 356



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

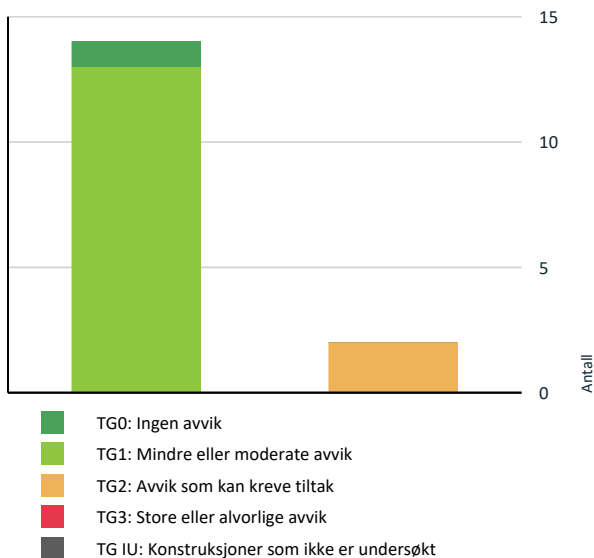
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv.
Rombenevning i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar

Årstall hentet fra matrikelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk. Blokken er i senere tid ombygd i 2005, og gjeldende boenhet ble etablert i 2005. Når det refereres til byggeår i rapporten så er det 2005 som blir tatt som utgangspunkt

Standard

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med stående trekledning, fasadeplater og teglstein. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke og det er vinduer med 2- og 3-lags glass.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er montert vinduer med 2- og 3-lags glass. Vinduer fremstår uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Årstall: 2005

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er montert en slett inngangsdør til leiligheten. Døren fremstår uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Årstall: 2005

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater består i hovedsak av parkett på gulv og malt overflate på innvendig vegger og tak. Kontrollen av innvendig overflater begrenses til enkel visuell besiktigelse for eventuelle vesentlige skader, normal bruksslitasje må påregnes.

Årstall: 2005

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av betong og ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom, med minst to rom kontrollert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra 2005.

Årstall: 2005

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte vegger og malt innvendig tak. Rommets overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med gulvvarme. Det er registrert fall på gulv mot sluk og høydeforskjellen fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør er vurdert som tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

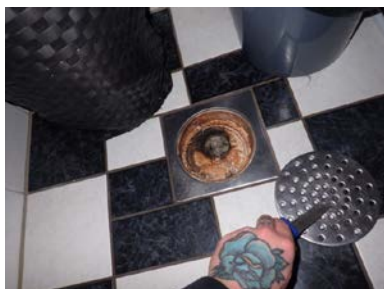
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran/mansjetter er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommets innredning fremstår uten vesentlige skader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra entre uten at det er registrert unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er en kjøkkeninnredning med slette fronter og det er ingen integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår i brukmessig god stand på befaringsdag.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består av kobber og plast. Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Stoppekran er ikke lokalisert og testet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er egen stoppekran for boenheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det undersøkes om muligheten for etablering av egen stoppekran til boenheten. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast og fremstår uten tegn til svikt.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert et varmeanlegg som forsyner leiligheten, vannbåren gulvvarme og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og fremstår uten vesentlige tegn til svikt på befaringsdag.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Siden det mangler dokumentasjon på anlegget så anbefales at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.

Vurderingene i denne rapporten er basert på den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt av kontroll av relevante HMS-forhold tilknyttet gjeldene boenhet sett opp mot minimumskrav i forskrift til avhendingslova uten at det er avdekket noe som er verdt å anmerke.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

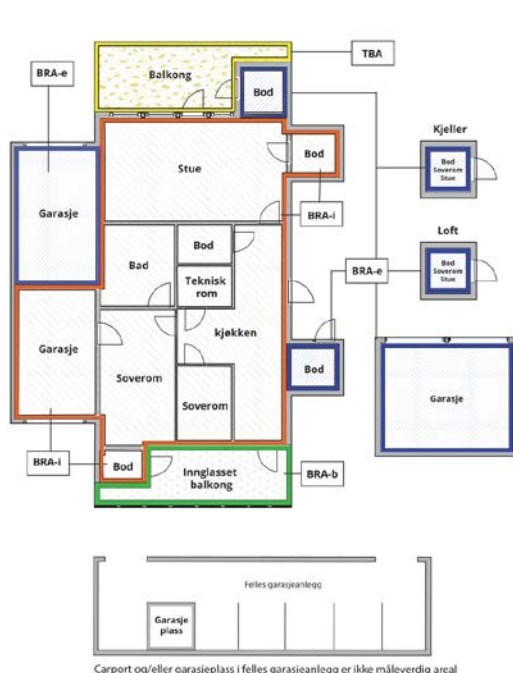
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	38	4		42	
SUM	38	4			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv. Rombenevnelse i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Gjermund Vist Ekren	Takstingeniør
	Khatereh Småvik	Kunde
	Vebjørn Nybrott	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	402	23		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prinsens gate 61

Hjemmelshaver

Borettslaget Sentralbadet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Prinsens gate 61, 7011 TRONDHEIM

Dato for energimerking
26.03.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-275217

Bygningskategori
Boligblokker

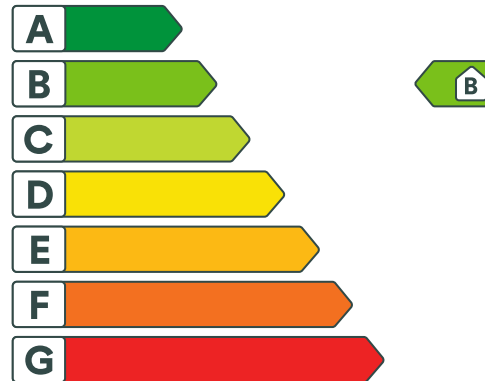
Bygningsnummer
182131288

Gårdsnummer
402

Bruksnummer
23

Seksjonsnummer
5

Bruksenhetsnummer
H0208



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
2005

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
38,0 m²

Oppvarmet bruksareal
38,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Fjernvarme

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
95,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
99,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 489 kWh



Prinsens gate 61, 7011 TRONDHEIM



Detaljering

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



Prinsens gate 61, 7011 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 kjøleskap 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Sentralbadet borettslag

Vedtekter for Sentralbadet borettslag org.nr. 986 593 403. Vedtatt på ordinær generalforsamling 21.06.2006. Ved ordinær generalforsamling 31.05.2011 ble det vedtatt at hver enkelt andelseier i 4.etasje skulle få en eksklusiv bruksrett til verandaen som tilligger den enkelte leilighet. Dette gjelder de leilighetene som fremgår av vedlegg 1. En forutsetning for denne bruksretten er at andelseierne setter opp gjerder som skiller verandaene fra hverandre. Arealet følger innvendig skillevegg i leilighetene. I den forbindelse ble det innført en ny bestemmelse i vedtektene, § 4-1 (6).

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sentralbadet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget består av seksjon 5 i Sameiet Sentralbadet.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

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

2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

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

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

- (1) Det praktiseres ingen forkjøpsrett i laget.

§4. Boretts/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Andelseierne har en eksklusiv bruksrett til å disponere veranda som tilligger den enkelte leilighet. Dette gjelder kun de leilighetene som fremgår av vedlegg 1. Øvrige bestemmelser i vedtektene og ordensregler gjelder tilsvarende for denne bruksretten.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

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

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

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Leiligheten skal holdes temperert slik at frostskafer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som sluk i gulv, vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg (5-22)

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

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-2 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.

- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet (8-14)

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

11-2 Taushetsplikt (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite

om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

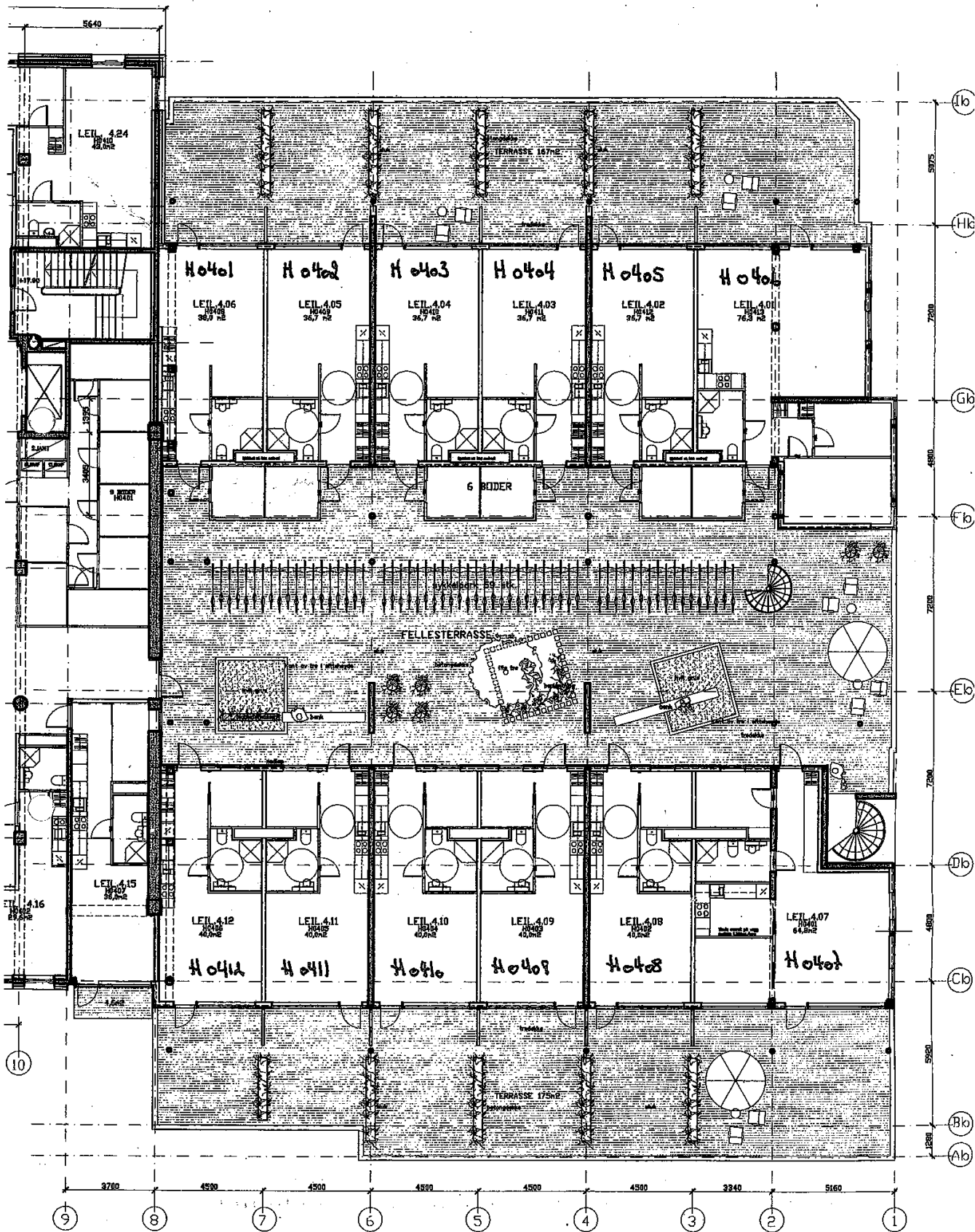
12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg 1



Sentralbadet BRL
v/ Yahya H. Yassin
Tonstadgrenda 48
7091 Tiller

<Sted>, <dato>

**OVERDRAGELSE AV LEILIGHET NR <Andelsnr> (<leilighetstype> / <Bruksenhetsnr>) SAMT
TRANSPORT AV TILHØRENDE ANDELSBREV OG PARTIALOBLIGASJON**

Navn: <selgers navn>

Adresse: <selgers adresse>

Overdragelsesdato: <avtalt overdragelsesdato>

Salgssum: <Endelig salgssum>

Vi ønsker å overdra leilighet og adkomstdokumenter til:

Navn: <Navn på kjøper>

Tlf: <tlf nr til kjøper>

Født: <fødselsdato>

E-post: <epost til kjøper>

Navn: <Navn på kjøper>

Tlf: <tlf nr til kjøper>

Født: <fødselsdato>

E-post: <epost til kjøper>

Navn: <Navn på kjøper>

Tlf: <tlf nr til kjøper>

Født: <fødselsdato>

E-post: <epost til kjøper>

Navn: <Navn på kjøper>

Tlf: <tlf nr til kjøper>

Født: <fødselsdato>

E-post: <epost til kjøper>

Tidligere adresse: <kjøpers tidligere adresse>

Lovens krav til svar på søknad om godkjenning av ny andelshaver er 20 dager fra søknad er mottatt av styret. Søknaden er mottatt den:

Overdragelsen samt transport Godkjennes Avslås (begrunnelse på baksiden)

Trondheim, den

For borettslagets styre

Velkommen til Sentralbadet borettslag

Velkommen som ny andelseier ved Sentralbadet borettslag. Her kommer det nyttig informasjon til deg som ny andelseier bør sette deg inn i.

Informasjon fra styret

Som ny andelseier skal du ha mottatt skriv om:

1. Borettslagets vedtekter
2. Borettslagets ordensregler
3. IT-reglement
4. Informasjon om vektorordningen
5. Informasjon om hærverk
6. Kopi av FDV permen (inneholder nyttig informasjon som fulgte med leilighetene ved byggeår)

Her er det en del viktig informasjon, og nye andelseiere er ansvarlige for å forstå alle vedtekter og ordensregler, og resten av informasjonen. Ta en prat med styreleder dersom noe er uklart her.

Beskjeder fra styret

Når noe oppstår i borettslaget, vil vi vanligvis legge en beskjed på borettslagets Facebook side:

<https://www.facebook.com/sentralbadetborettslag>

I tillegg vil det legges ut oppslag i fellesarealer når det er viktig informasjon. Informasjonen vil legges ut på Facebook først før oppslag blir lagt ut på fellesarealene, og det kan forekomme forsinkelser før oppslagene er på plass. For å sørge for at du alltid er oppdatert på siste nytt ber vi deg følge borettslagets Facebook side. Du trenger ikke å være medlem av Facebook for å besøke vår Facebook side. Den er åpen for alle.

I fellesarealene i 1. etg står det en vegghegt skjerm med siste publiserte informasjon på Facebook. Ta en rask titt på denne skjermen hver gang du går forbi i tilfelle det har kommet ny informasjon.

Borettslagets hjemmeside

Borettslaget har i tillegg en egen hjemmeside med informasjon om våre samarbeidspartnere, kontaktinformasjon til styret og annen nyttig informasjon. Besøk hjemmesiden vår ved å gå til <https://www.sentralbadet.no>.

Porttelefon

En vanlig hustelefon brukes til å motta anrop fra beboere som bruker porttelefonen ved inngangspartiet for å ringe på hos deg. Den originale hustelefonen som fulgte med leilighetene når bygget var nytt var så dårlige at alle ble oppfordret til å kjøpe en ny hustelefon (gjærne trådløs) på egenhånd. Hustelefonen kobler du til den ene telefonkontakten i veggen. Les informasjonen nederst på beboerlisteskjermen for instruksjoner på hvordan du tar den i bruk når du får besøk. Prøv gjerne dette på forhånd for å teste systemet.

Beboerlisteskjermen ved inngangspartiet

Ved siden av porttelefonen finner du en skjerm med en liste over alle leiligheter og navn på beboerne. Ta kontakt med styreleder på epost til styreleder@sentralbadet.no for å be om å få den oppdatert med nytt navn.

Sykkelparkering

Vi har sykkelparkering under tak i fellesarealene i 4. etg og på stativ langs veita mellom bygget vårt og nabobygget nærmest inngangspartiet. Både dere og deres besøkende må plasser syklene der. Sykler plassert rett utenfor inngangsdøren eller i fellesarealene i 1. etg kan fjernes uten varsel.

Videoovervåkning

I borettslaget er det satt opp videoovervåkning i fellesarealene og i heisen. Grunnen til dette er at vi har slitt mye med hærverk tidligere. Dersom det oppstår hærverk eller en annen merkelig situasjon vil styret bruke overvåkingen for å finne ut av hvordan hærverket eller situasjonen oppstod. Overvåkingen er satt opp i tråd med offisielle forskrifter knyttet til overvåkning og personvern. Alt hærverk vil bli politianmeldt og andelseiere som slipper inn andre mennesker som forårsaker problemer i borettslaget vil bli holdt økonomisk ansvarlig for alle ødeleggelser (selv om disse ikke er andelseiernes gjester). Dette står det mer om i husordensreglene og informasjonsskrivene fra styret.

IT-ansvarlig

Vi har et styremedlem som har ansvaret for IT-relaterte spørsmål. Se <https://www.sentralbadet.no> for kontaktinformasjon.

Kabel-TV

Med hver leilighet følger det med en digital dekoder med kort fra Telenor (tidligere CanalDigital). Grunnpakken er inkludert i husleien. Dersom du ikke finner noen digital dekoder i leiligheten, ta kontakt med tidligere eier, evt med Telenor for å få tilsendt ny dekoder og kort.

Internett

Borettslaget har en avtale med GlobalConnect, der vi har en høyhastighets fiber inn til bygget. Internt i bygget har vi våre egne brannmurer og port svitsjer som fordeler en jevn internetthastighet til alle beboerne. Hastigheten på internett oppgraderer vi fortløpende når pris for høyere hastigheter blir gunstigere og når behovet for høyere hastigheter oppstår.

Dersom du har spesielle krav til ekstreme hastigheter kan du fint tegne et eget abonnement utenom borettslaget, og her kan du ta kontakt med IT-ansvarlig for mer informasjon.

Ved spørsmål, ta kontakt med styreleder!

Med vennlig hilsen styret.

ORDENSREGLER

FOR

SENTRALBADET BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling i Sentralbadet Borettslag den 06. mai 2013

Styret ønsker nye andelseiere velkommen til borettslaget. Plikten til å overholde gitte bestemmelser gjelder for alle som bor i borettslagets eiendom.

Vedtektene er i tråd med Politivedtektene som gjelder for Trondheim kommune.

1. Andelseierne har som plikt å informere sine gjester om de gjeldende husordensregler. Dette fordi andelseiere står som ansvarlige ved brudd på disse selv om dette er handlinger/adferd forårsaket av besøkende. Dersom andelshaver og/eller hans besøkende utøver hærverk eller lignende vil et evt. økonomisk tap kreves erstattet av andelshaver og/eller hans besøkende. Styret i borettslaget vil i så fall engasjere advokat dersom dette er nødvendig. Utgifter i den forbindelse vil også bli krevd dekket av den aktuelle andelshaver og/eller besøkende.
2. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det forstyrrer andre andelseiere. Grunnprinsippet for beboere i sentralbadet skal være en felles respekt for andres eiendom og for felles verdier.
3. Det skal være ro i borettslaget i tidspunktet 2300-0800 på hverdager og 2400-0800 natt til lørdag til mandag morgen. Støy i fellesareal tilknyttet leilighetene godtas ikke. Dette faller inn under ansvaret til andelseiere. Røyking på svalgangene eller i gangene generelt er ikke tillatt da dette er til sjenanse for beboere.
4. Andelseiere som bryter ordensreglene vil i henhold til § 6 i vedtektene kunne bli fratatt sin andel. Andelseiere skal før skriftlig advarsel gis, få en muntlig tilkjenning på at et nytt regelbrudd vil medføre skriftlig advarsel.
5. Dersom andelshavere benytter seg av fremleie så vil overtredelse av vedtekter og husordensreglene, utført av andelshaveres leietagere, føre til tilbaketrekking av fremleieavtalen. Varsling vil bli gjennomført som i punkt 4.
6. Sjøppel og annet restavfall skal deponeres i container som er plassert utenfor inngangen. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfallsposer på utsiden av containeren skulle denne være full. Papp, glass og plast skal kastes i kommunens avfallscontainere. Avfall som plasseres utenfor container blir ikke fjernet av renholdsverket og vil da medføre en ekstrakostnad for borettslaget.

7. Grilling på fellesareal tillates ikke under noen omstendigheter. Dette på grunn av renhold og generell brannfare knyttet til varmebehandling av mat. Det tillates heller ikke grilling med kull på private verandaer da dette kan medføre sterk matos/røyk hos nærliggende verandaer. Det generelle forbudet gjelder ikke grilling ved bruk av gass og elektriske griller.
8. Røyking er kun tillatt på private terrasser og takterrasse.
Det er ikke tillatt med røyking på svalganger og fellesareal 4 etg.
9. Sykler skal parkeres på sykkelparkering i 4 etasje eller på utsiden av bygget. Sykler skal ikke plasseres i ganger eller på svalgangene. Dette på grunn av krav om frie rømningsveier i tilfelle brann. Sykler fjernes uten varsel dersom de står på nevnte steder.
10. Husdyrhold er tillatt så lenge dette ikke sjenerer andre beboere med støy eller lukt. Eiere av husdyr har plikt til å holde husdyrene i bånd under ferdsel i fellesareal. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart fra borettslagets eiendom.
11. Det tillates ikke å henge eller riste tøy, tepper eller matter fra balkonger, vinduer eller gelender på fellesareal.
12. Det må ikke foretas endringer slik at eiendommen eller leilighetene skifter utvendig karakter uten styrets samtykke. Husets felles tv-antenne benyttes. Installasjoner som er energikrevende eller på annen måte belaster fellesskapet, tillates ikke. Ved spesielle behov, kan styrets etter forutgående søknad, gi aksept for slike installasjoner. Ulovlig monterte installasjoner må fjernes.
13. For å opprettholde et godt naboskap så må ordensreglene overholdes. Dersom en andelseier har en klage å fremføre, skal klagen sendes skriftlig til styret i underskrevet tilstand.
14. Dersom brannalarm utløses i andelshavers leilighet er vedkommende pliktig til å varsle fra om dette dersom det er mulig. Oppmøte ved brannsentral.
15. Installasjon og plassering av boblebad, stamp, eller lignende i fellesarealer og private balkonger/terrasser tillates ikke under noen omstendigheter.

Trondheim mai 2013

Styret i Sentralbadet Borettslag

Hærverk, skader og innbrudd i BRL Sentralbadet

En historie fra virkeligheten:

"Det var en lørdagsnatt i Sentralbadet, det var fest og trivelig stemning. Festen hadde mange besøkende, og festen varte til langt ut i de små timer. Da noen av festens siste gjester skulle forlate festen og Sentralbadet, fant de ut at festen like gjerne kunne fortsette i byggets inngangsparti. Her ble begrepet "fest" utvidet til å inkludere hærverk og ramponering, dette er nemlig vurdert som artig av enkelte. Resultatet av dette var opprydningsarbeid for borettslagets vaktmester og styre, samt kostbare reparasjoner i Sentralbadets fellesareal. Regningen for dette ble sendt til beboeren som hadde arrangert fest og var ansvarlig for at disse festdeltagerne ble sluppet inn i borettslagets arealer."

Historien over er en sann historie, og den er dessverre ikke enestående. Skader i borettslagets fellesareal har flere ganger forekommet i forbindelse med avvikling av fest hos beboere. Styret ønsker med dette å minne beboere om at de er ansvarlige for de som slippes inn i borettslagets arealer og hva disse måtte finne på mens de er hos oss, helt til de har forlatt bygget og ikke bare til de har forlatt leiligheten de har vært på besøk i. Dette gjelder selvfølgelig også for personer som slippes inn av personer som allerede er på besøk i borettslaget; ansvaret ligger fortsatt helt og holdent hos den beboeren som er årsak til at besøkende kommer inn i bygget.

Styret ber også beboere generelt om å være varsomme med hvem som slippes inn når man selv kommer inn eller går ut av borettslagets arealer. Det har vært innbrudd i leiligheter og boder som følge av at uvedkommende har blitt sluppet inn i borettslaget av en beboer som selv var på vei ut gjennom hovedinngangen. Slipp derfor ikke inn folk du ikke kjenner igjen, alle beboere har egen nøkkel, og kan låse seg inn på egenhånd. Husk at den som slipper inn en innbruddstyv, kan gjøre økonomisk ansvarlig for dette!

For å unngå innbrudd, bes beboere som har vinduer ut mot svalganger om ikke å forlate leilighetene med disse åpne.

Fellessarealene er nå pusset opp, og fremstår penere og triveligere enn før. Borettslaget har i fellesskap bekostet dette, og det er et felles ansvar for alle å holde standarden på fellessarealene slik den er nå. Styret ber derfor alle beboere om å vise forsiktighet for å unngå skader og ødeleggelser og om at det holdes ryddig i fellessarealene. Det minnes også om at alt hærverk selvfølgelig vil bli politianmeldt.

Til slutt minnes det om borettslagets ordensregler, og at det i følge disse skal være stille etter kl 00:00 i helgene og etter kl 23:00 på hverdager. Dette gjelder også på borettslagets svalganger og øvrige fellesareal, og beboere bes om å ferdes med hensyn og om å unngå støy også her på nattetid!

Ved spørsmål, ta kontakt med styreleder!

Med vennlig hilsen styret.

Kort utgave av IT-reglement for Sentralbadet borettslag

Denne siden er kun ment for en rask oversikt over IT-reglementet til borettslaget. Den fulle utgaven kommer på de følgende sidene.

Ved bruk av nettverket har man automatisk akseptert dette IT-reglementet

Tilgangen til nettverket gjelder kun borettslagets beboere

DHCP-servere, katalogservere og servere til kommersiell virksomhet er ikke tillatt.

Hver bruker er ansvarlig for å holde datamaskinen(e) oppdaterte og sikre maskinen på best mulig måte (f.eks. Antivirus og brannmur)

Hver leilighet har en tilgjengelig adresse, ved bruk av flere maskiner må man anskaffe en router.

Hver bruker er pliktig til å følge de til enhver tids gjeldene lover og regler. Både Norges lover og borettslagets reglement

Hver leilighet har en satt kapasitet som gjelder for den totale trafikken inn og ut. Kapasiteten kan endres opp eller ned ved behov om trafikkmengden øker eller om kapasiteten øker.

Ellers får man følge kardedommeloven:

«Man skal ikke plage andre,

man skal være grei og snill,

og forøvrig kan man gjøre som man vil»

IT-reglement for Sentralbadet borettslag

1. Reglementets virkeområde.

Dette reglementet gjelder for all bruk av sentralbadets dataanlegg.

1. Sentralbadets dataanlegg er definert slik:
Alle fysiske komponenter (datanett bestående av kabling og nettverkselektronikk som disponeres av Sentralbadet)
2. Reglementet gjelder også for privat utstyr så lenge dette er koblet til dataanlegget
3. Reglementet gjelder for all bruk av Internett (inkl. WWW og elektronisk post).
4. Styret eller andre som administrerer deler av dataanlegget er pliktig til å påse at IT-reglementet følges.

2. Definisjoner.

Bruker: Person som er gitt tilgang til Sentralbadets data-anlegg.

Driftsansvarlig: Den/de person(er) utpekt av styret som er ansvarlig for driften av datanettet.

Styret: Styret for Sentralbadet borettslag

Nettet: Sentralbadets datanett og alle nett som Sentralbadets nett er knyttet til - direkte eller indirekte. Der det pekes på Sentralbadets nett er det spesifisert.

Sentralbadet: Sentralbadet borettslag

3. Informasjon og oppfølging av reglementet.

Bruker av Sentralbadets datanett plikter å holde seg kjent med IT-reglementet og endringer i dette som som publiseres på Sentralbadets web-sider.

4. Tilgang

1. Det gis tilgang til Sentralbadets datanett ved kjøp av andel. Overtagelsespapirer inneholder referanser til regler og reglement.
2. Tilgangen til nettet er begrenset til beboere i borettslaget og deres gjester. Den enkelte beboer kan IKKE gi tilgang på Sentralbadets datanett ut over deres egen leilighet.

5. Nettverket

1. Nettet på Sentralbadet er et IP-nett. Ingen andre protokoller enn IP rutes mellom subnett mot omverdenen.
2. Det brukes dynamisk tildeling av IP-nummer med DHCP. Det er ikke tillatt å sette faste IP-numre.
3. Det er ikke tillatt å kjøre egne DHCP-tjenere, eller rutere som er synlige på det felles nettet på Sentralbadet.
4. Det er ikke tillatt å kjøre navnetjenere for subdomener under sentralbadet.no eller andre

- katalogtjenester for deler av Sentralbadets offisielle nett. Navnetjenere for andre registrerte domener kan kjøres dersom det ikke bryter med IT-reglementets regler for kommersiell virksomhet og ISP-virksomhet.
5. Ved valg av gruppenavn eller maskinnavn i WINS-nettverket må det utvises forsiktighet ved navnevalg. Styret/driftsansvarlig kan forby navn eller pålegge skifting av navn.
 6. Sentralbadet disponerer et begrenset antall offentlige IP-adresser, slik at hver leilighet kan kun benytte én offentlig IP-adresse. Ved bruk av mer enn en maskin må man benytte seg av en egen router.

6. Bruk av dataanlegget.

1. Det er anledning til å benytte Sentralbadets nett til personlige servertjenester som ikke bruker en uforholdsmessig stor andel av borettslagets båndbredde. Kommersiell virksomhet og tjenester som tilrettelegger for massiv fildeling er ikke tillatt. Bruker må følge anvisning fra driftsansvarlig for bruk av dataanlegget ved knapphet på ressurser.
2. Bruker skal ikke benytte Sentralbadets dataanlegg til å foreta handling som er i strid med norsk lov, som f.eks. å fremsette ærekrenkelser, diskriminerende uttalelser, krenke privatlivets fred, formidle pornografi eller taushetsbelagte opplysninger.
3. Brukeren plikter å undersøke om det han/hun legger ut på websider eller på annen måte gjør tilgjengelig for andre ved hjelp av Sentralbadets dataanlegg er vernede verk. Dersom verket er vernet, plikter brukeren, før utleggelse, å innhente nødvendige tillatelser fra forvaltningsorganisasjon eller rettighetshaver.

Bruker er personlig ansvarlig for de krav av rettslig og økonomisk art som rettighetshavere og andre berørte måtte fremme ved bruk eller distribusjon av materiale uten tillatelse.

4. Det er ikke tillatt å avlytte datatrafikk i nettet. Unntatt fra forbudet er driftsansvarlige som arbeider med feilsøking eller sikkerhetsarbeid.
5. Det er ikke tillatt å gi fjernkontroll over maskiner koblet til Sentralbadets datanett til personer som ikke bor den enkelte leilighet. Eneste unntak er fjernhjelp under oppsyn.
6. Det er forbudt å foreta handlinger som ulovlig blokkerer andre maskiner fra nettet eller som har til hensikt å hindre trafikken til og fra andre maskiner.
7. Det er forbudt å distribuere program eller annet materiale, f.eks. virus, som gjør skade på nett, maskiner og enheter som er tilkoblet nettet, skade lagret materiale eller forstyrre stabiliteten av Sentralbadets dataanlegg.
8. Bruker plikter å rapportere til driftsansvarlig om forhold som han eller hun forstår eller antar kan ha betydning for dataanleggets sikkerhet og driftsstabilitet.
9. Bruker kan av driftsansvarlig bli pålagt å følge bestemte rutiner for å sikre anleggets funksjonalitet og driftsstabilitet.
10. Driftsansvarlige har kun adgang til å bruke driftslogger til å identifisere en enkeltbruker eller dennes bruk av nettet:
 - 1) for å administrere systemet og sikre anleggets funksjonalitet.

- 2) for å bistå en bruker når brukeren i det enkelte tilfelle har gitt tillatelse.
- 3) for å avdekke/oppklare brudd på sikkerheten.
- 4) når det foreligger skjellig grunn til mistanke om at brukeren har brutt reglementet og det kan være av betydning for borettslagets ansvar eller renommé.

For tilfelle 3) og 4) må det på forhånd være innhentet tillatelse fra styret, med mindre det foreligger særlig tungtveiende grunner for øyeblikkelig inngripen. Slike tungtveiende grunner skal dokumenteres overfor styret i etterkant av inngrepet.

For tilfelle 4) må det i tillegg foreligge samtykke fra brukeren.

7. Sentralbadets/styrets ansvar.

Det er i dag ikke klart hvilke juridiske retningslinjer som vil gjelde i fremtiden for Internet i Norge. Inntil slike regler er kjent vil Sentralbadet praktisere følgende retningslinjer:

1. Sentralbadet tar intet ansvar for innhold i data som formidles over Sentralbadets linjenett fra eller til steder utenfor Sentralbadets kontroll.
2. Sentralbadet tar intet ansvar for innhold i data som formidles direkte fra person til person (eks e-post), selv om dette kan være mellomlagret midlertidig på Sentralbadets utstyr
3. Sentralbadet vil søke å følge et generelt aktsomhetsprinsipp når det gjelder ting som gjøres offentlig tilgjengelig gjennom Sentralbadets utstyr (f.eks. News).
4. Sentralbadet står ansvarlig for det Sentralbadet har skrevet og gjort tilgjengelig.

Med generell aktsomhet menes i dette tilfelle:

1. Sentralbadet vil søke å fjerne materiale som er i strid med norsk lov.
2. Dersom Sentralbadet blir gjort oppmerksom på materiale som er i strid med norsk lov, vil Sentralbadet forsøke å fjerne dette fra Sentralbadets utstyr.

Sentralbadet tar ikke på seg noe ansvar for å hva som formidles via Sentralbadet utstyr.

8. Sanksjoner ved brudd på reglementet.

1. Ved brudd på dette reglementet kan brukers tilgang til Sentralbadets dataanlegg stenges helt eller delvis. For å avklare om et brudd har skjedd og omstendighetene rundt det, kan driftsansvarlig stenge ute en bruker i inntil 7 dager.
2. Brudd på norsk lov vil også anmeldes til politiet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 951 357	1 629 195
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 256 835	1 589 704
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-719 889	-937 543
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-330 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		536 946	322 161
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 488 303	1 951 357
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 760 693	2 574 741
Kortsiktig gjeld		-272 390	-623 385
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 488 303	1 951 356

Av disponible midler er **kr 406 163** øremerket refusjon strøm/fjernvarme. Se note 10.

BORETTSLAGET SENTRALBADET
ORG.NR. 986 593 403, KUNDENR. 9273

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 362 543	3 141 222	3 359 004	3 390 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 291 788	4 429 956	4 291 996	4 538 128
Innbetalt andel fellesgjeld		0	330 000	0	0
Andre inntekter	3	184 955	68 856	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 839 286	7 970 034	7 721 000	7 998 128
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-30 879	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-225 000	-200 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-21 580	-20 170	-21 200	-22 000
Andre honorarer		0	-19 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-174 560	-166 610	-177 000	-186 000
Konsulenthonorar	7	-1 130	-1 069	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-507 882	-808 396	-1 077 500	-1 111 000
Forsikringer		-416 402	-379 272	-414 500	-490 000
Kommunale avgifter	9	-1 071 979	-896 325	-1 072 000	-1 170 000
Energi/fyring	10	-864 407	-1 067 032	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 453	-74 550	-94 000	-94 128
Andre driftskostnader	11	-649 935	-590 240	-628 000	-657 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 042 053	-4 253 542	-4 742 400	-4 988 128
DRIFTSRESULTAT		3 797 233	3 716 492	2 978 600	3 010 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	102 256	76 891	0	0
Finanskostnader	13	-2 642 654	-2 203 679	-2 559 000	-2 609 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 540 398	-2 126 788	-2 559 000	-2 609 000
ÅRSRESULTAT		1 256 835	1 589 704	419 600	401 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 256 835	1 589 704		

BORETTSLAGET SENTRALBADET
ORG.NR. 986 593 403, KUNDENR. 9273

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	132 262 932	132 262 932
SUM ANLEGGSMIDLER		132 262 932	132 262 932
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		74 000	4 766
Forskuddsbetalte kostnader		52 808	47 993
Andre kortsiktige fordringer	15	11 481	54 360
Driftskonto OBOS-banken		525 697	777 109
Sparekonto OBOS-banken		2 096 707	1 690 513
SUM OMLØPSMIDLER		2 760 693	2 574 741
SUM EIENDELER		135 023 625	134 837 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 1 000		106 000	106 000
Opptjent egenkapital	16	16 342 663	15 085 828
SUM EGENKAPITAL		16 448 663	15 191 828
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	44 415 841	45 135 730
Borettsinnskudd	18	73 886 730	73 886 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		118 302 571	119 022 460
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	46 417
Leverandørgjeld		169 848	382 414
Påløpte renter		14 320	13 923
Påløpte kostnader		88 187	180 631
Annen kortsiktig gjeld	19	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		272 390	623 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 023 625	134 837 673
Pantstillelse	20	207 611 020	207 611 020
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 21.03.2025
Styret i Borettslaget Sentralbadet

Yahya H. Yassin /s/ Øyvind Rein /s/ Linn D. Evjemo /s/ Andreas Husby /s/ Simon Torbergesen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader faste	2 371 008
Felleskostnader areal	1 276 956
Fjernvarme	399 864
Strøm	149 832
Bredbånd	94 128
Kapitalkostnader på IN-lån	3 351 450
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 093
Overført til kapitalkostnader	-3 362 543
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 291 788

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie basestasjon Lyse Tele AS	79 532
Brikker adgangskontroll	300
Inntektsført gamle forskudd felleskostnader	31 123
Salg Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS	74 000
SUM ANDRE INNTEKTER	184 955

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 225 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 166, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 580.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 130
SUM KONSULENTHONORAR	-1 130

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 268
Drift/vedlikehold VVS	-68 067
Drift/vedlikehold elektro	-57 045
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 931
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 661
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-507 882

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-412 853
Vann- og avløpsavgift	-308 126
Renovasjonsavgift	-351 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 071 979

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-290 624
Fjernvarme	-573 783
SUM ENERGI / FYRING	-864 407

I henhold til tidligere generalforsamlingsvedtak er for mye innbetalt strøm/fjernvarme for perioden 2006-2022 avsatt til dekning av eventuelt for lite innbetalt kommende år.

Avsetning pr. 01.01.24	720 874
-innbetalt strøm/fjernvarme 2024	549 696
-faktisk forbruk 2024	-864 407
Avsetning pr. 31.12.24	406 163

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-7 636
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 900
Vaktmestertjenester	-203 438
Vakthold	-118 095
Renhold ved firmaer	-240 958
Andre fremmede tjenester	-33 856
Trykksaker	-7 034
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 166
Andre kontorkostnader	-6 194
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-10 717
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-649 935

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 194
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 866
SUM FINANSINNTEKTER	102 256

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-2 642 654
SUM FINANSKOSTNADER	-2 642 654

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	136 485 720
Avskrevet tidligere år	-5 390 102
Kostpris/bokført verdi rehabilitering	1 167 314
SUM BYGNINGER	132 262 932

Gnr.402/bnr.23

Bygningene er ikke videre avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	11 481
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 481

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 163 979
Egenkapital fra IN tidligere år	4 969 640
Reduksjon EK fra IN	-790 956
SUM ANNEN EGENKAPITAL	16 342 663

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-57 792 663
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 687 293
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	719 889
Nedbetalt tidligere, IN	4 969 640
Nedbetalt i år, IN	0
	-44 415 841
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-44 415 841

NOTE: 18**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig	-73 886 730
SUM BORETT SINNSKUDD	-73 886 730

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35
-----------------------------------	------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	73 886 730
-----------------	------------

Pantelån	44 415 841
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	4 178 684
----------------------------	-----------

TOTALT	122 481 255
---------------	--------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	132 262 932
-----------	-------------

TOTALT	132 262 932
---------------	--------------------

RETURNERES TIL:

 Adv.fa. Giæver, Hegle & Co DA
 Postboks 2250
 7412 Trondheim


Begjæring om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr. Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601 Trondheim	402	23		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
986593403	Borettslaget Sentralbadet	6882/14271
986556346	Badet DA	7389/14271


 Doknr: 28719 Tinglyst: 20.12.2005 Emb. 107
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3	N	5831		15				27				39				51			
4	N	558		16				28				40				52			
5	SB	6882		17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				14.271 =nevner:				14.271											

TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og bygningsenheten
 Saksbeh.: [] Saks. tilf.: []
30 JUN 2005
 Saksnr.: [] Dok.nr.: [] Løpnr.: []
05 / 24 927

 Rettsskrift/kopi i saksrefres
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og bygningsenheten

4. SUPPLERENDE TEKST

I feilet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Badet DA skal være hjemmelshaver av seksjon nr. 3 og 4.
Borettslaget Sentralbadet skal være hjemmelshaver av seksjon nr. 5

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
02.06.2005	<i>Hegle & Co</i> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten		
Saksbeh.:	Kopi til:	
30 JUNI 2005		
Saksnr.:	Dok.nr.:	Løpnr.:
Vidnes til:	Arkivkode:	Løp nr.:

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato Trondheim 02.06.2005	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Hans Holthe</i> <i>[Signature]</i> <i>Knut Arntstad</i>	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) <i>Hans J. Solnne</i> <i>TRAKAN NIKOLIC</i> <i>FØR BL. SENTRALBADET</i> <i>ØYVIND CHRISTENSEN</i> <i>KIRI ARNTSTAD</i> <i>FØR BADET DA</i>
---	---	---

DATO 02.06.2005	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
---------------------------	------------------------	--

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

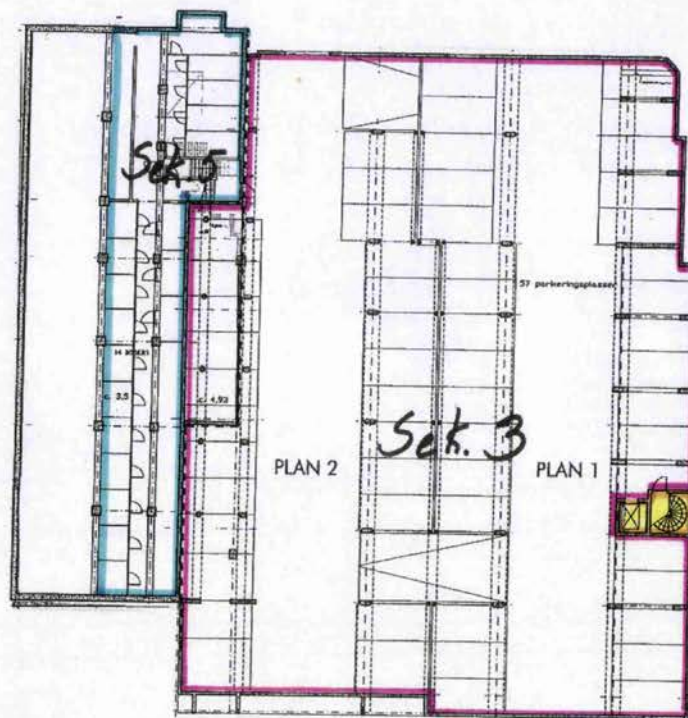
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
402	23		
Dato			Stempel og underskrift
14.12.2005			Trondheim kommune Plan- og bygningsenheten <i>Lone Pedersen</i>

Heitt utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og bygningsenheten

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten		
Saksbeh.	Kopi til:	
30 JUNI 2005		
Saksnr.	Dok nr.	Løpnr.:
Videres til:	Arkivkode.	U.off.:

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
02.06.2005	<i>Hans J. Rode</i> <i>Deve Amundsen</i>	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 3-5
Felles

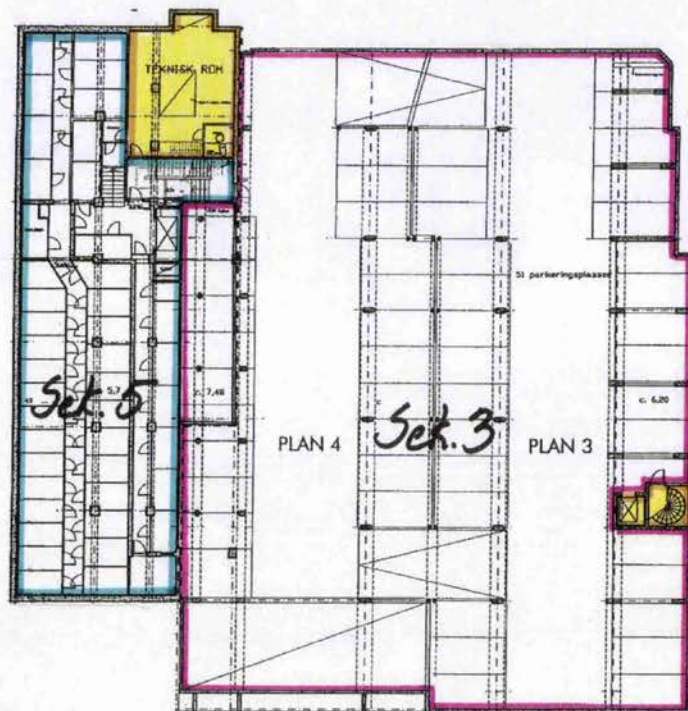


Plan undertkjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og bygningsenheten

side 2

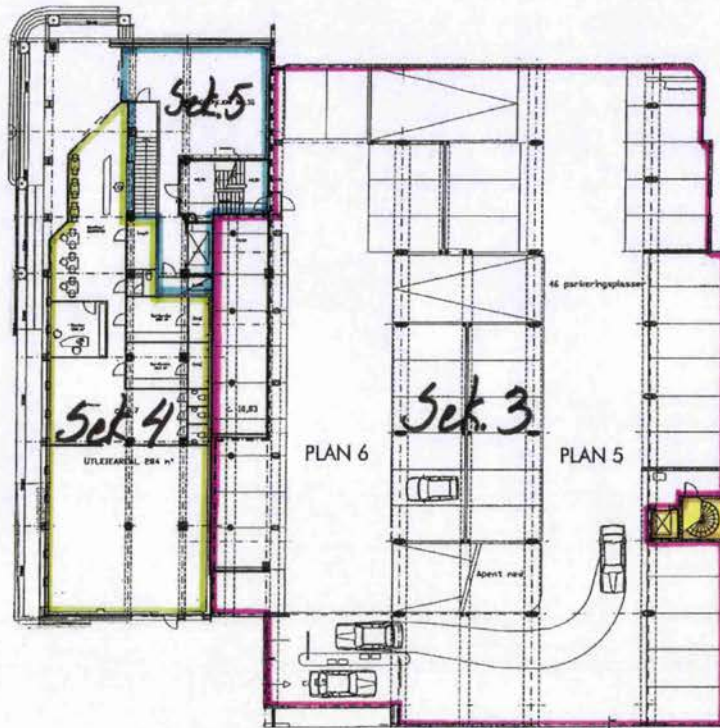
Eierseksjonering/~~res~~seksjonering
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 3-5
Felles



Plan kjeller

Reitt utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~res~~seksjonering
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 3-4-5
Felles

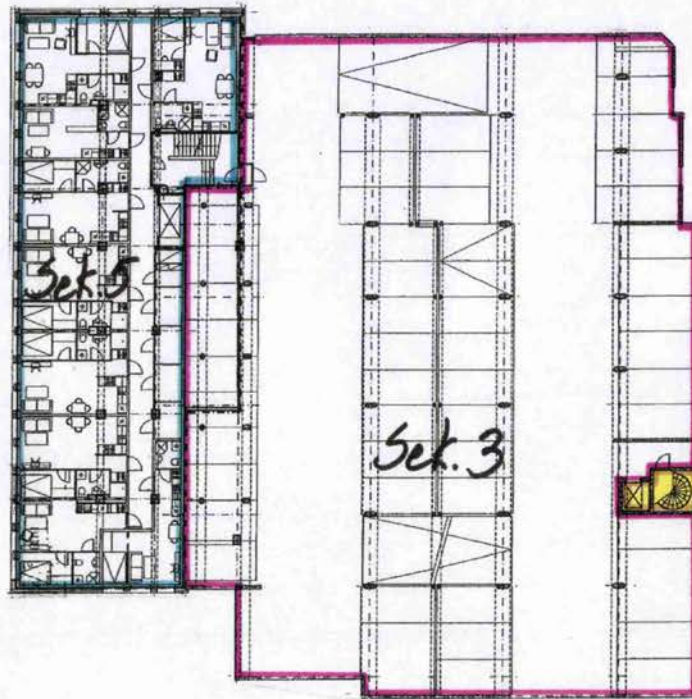


Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og bygningsenheten

side 4

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 3-5
Felles

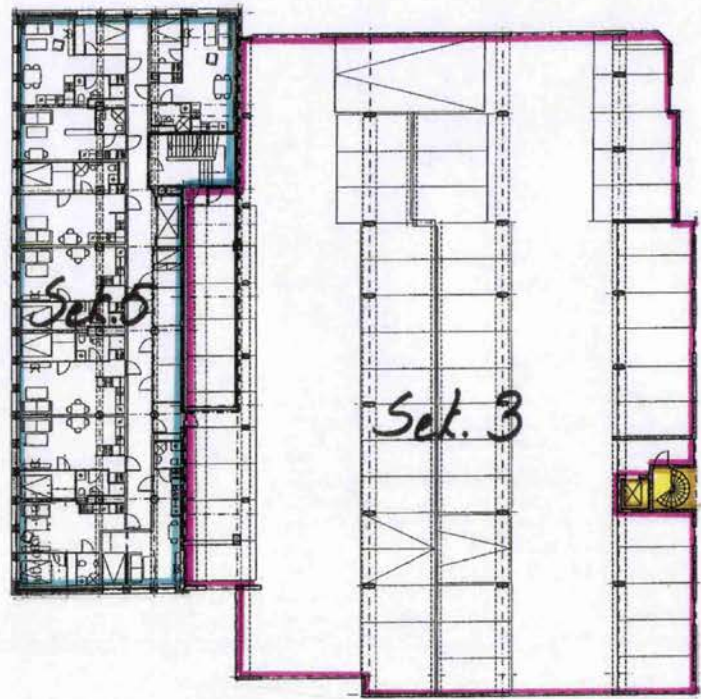


Plan 2. etg.

Retts utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 5

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 3-5
Felles

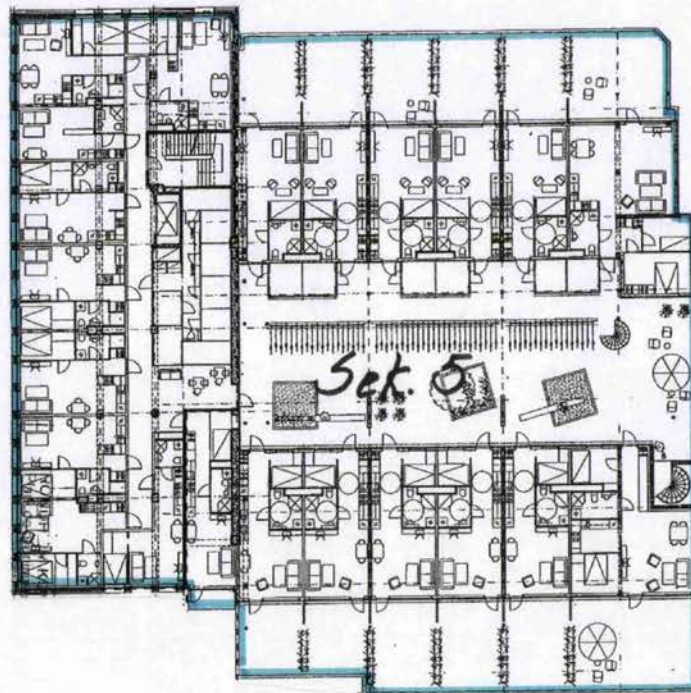


Plan 3. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 6

Eierseksjonering/~~res~~eksjonering
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 5
Felles

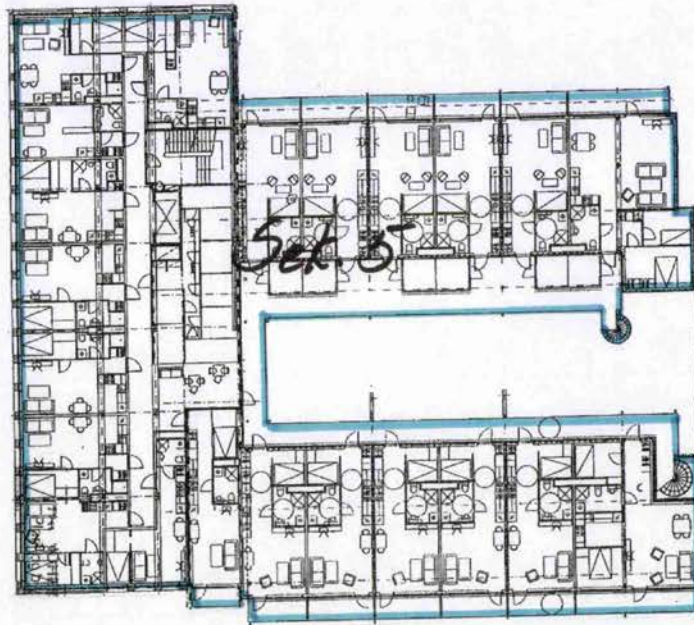


Plan 4. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 7

Eierseksjonering/~~veksjonering~~
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 5
Felles



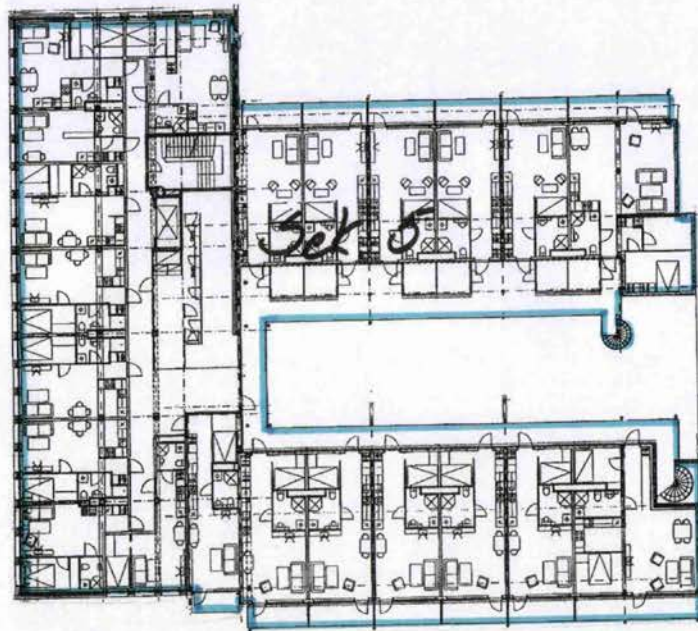
Plan 5. etg.

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsnemneten

Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. S. K.'.

side 8

Eierseksjonering/~~res~~seksjonering
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 5
Felles

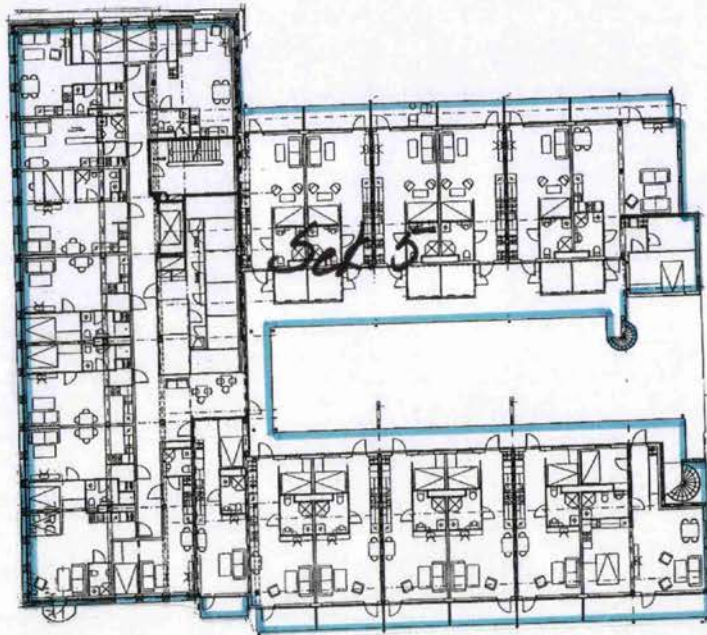


Plan 6. etg.

Reitt utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 9

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 5
Felles



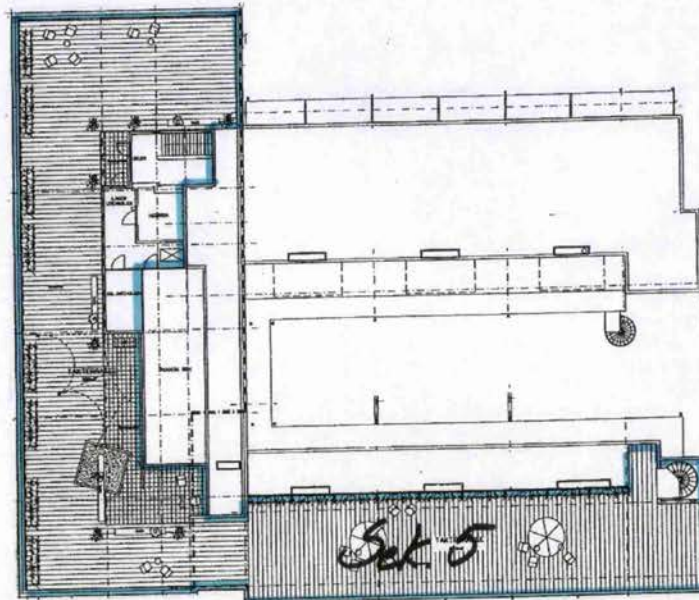
Plan 7. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

fb-kl

side 10

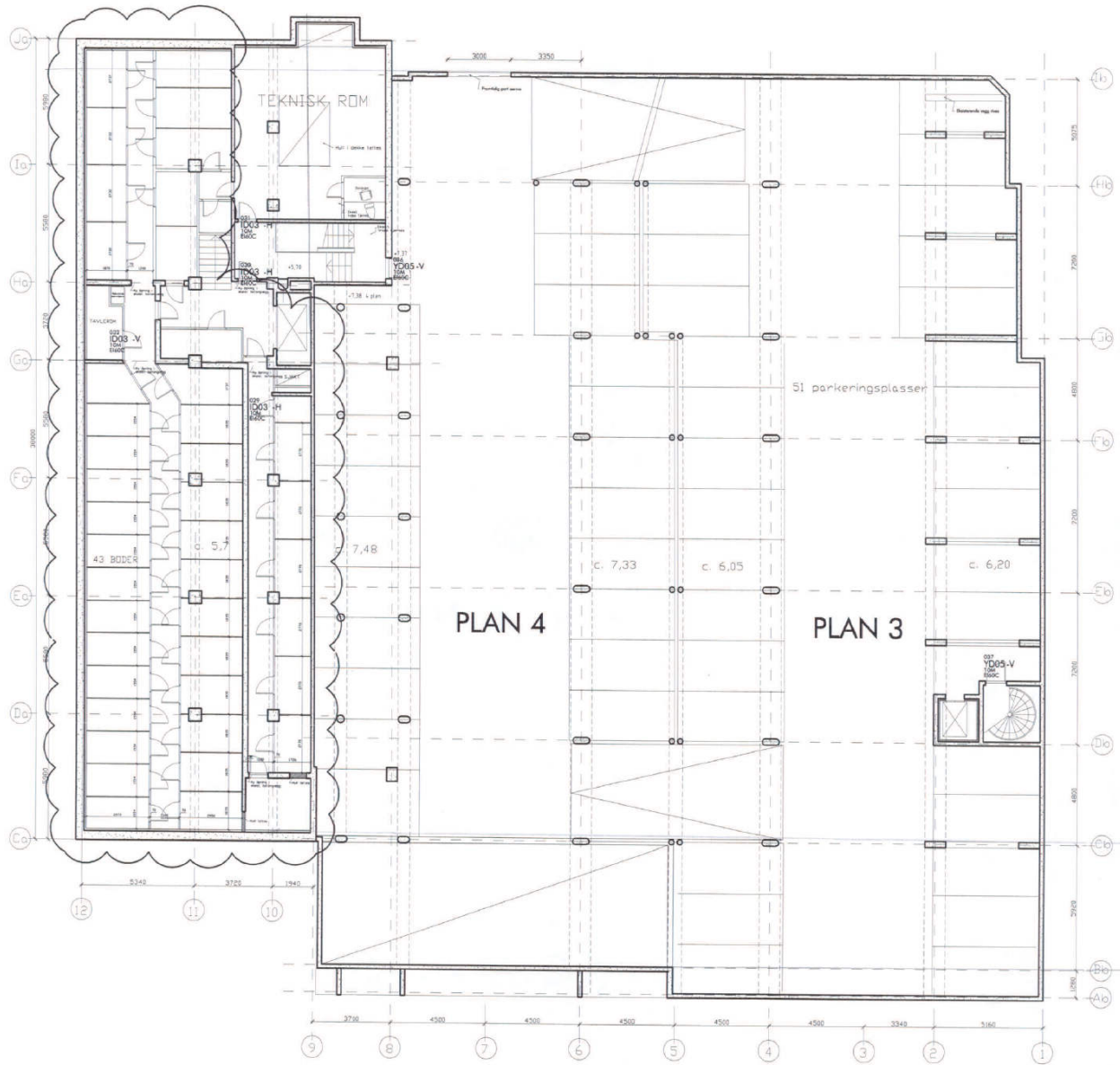
Eierseksjonering/~~res~~seksjonering
Gnr. 402 Bnr. 23
Seksjon nr.: 5
Felles



Takplan

Retts utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

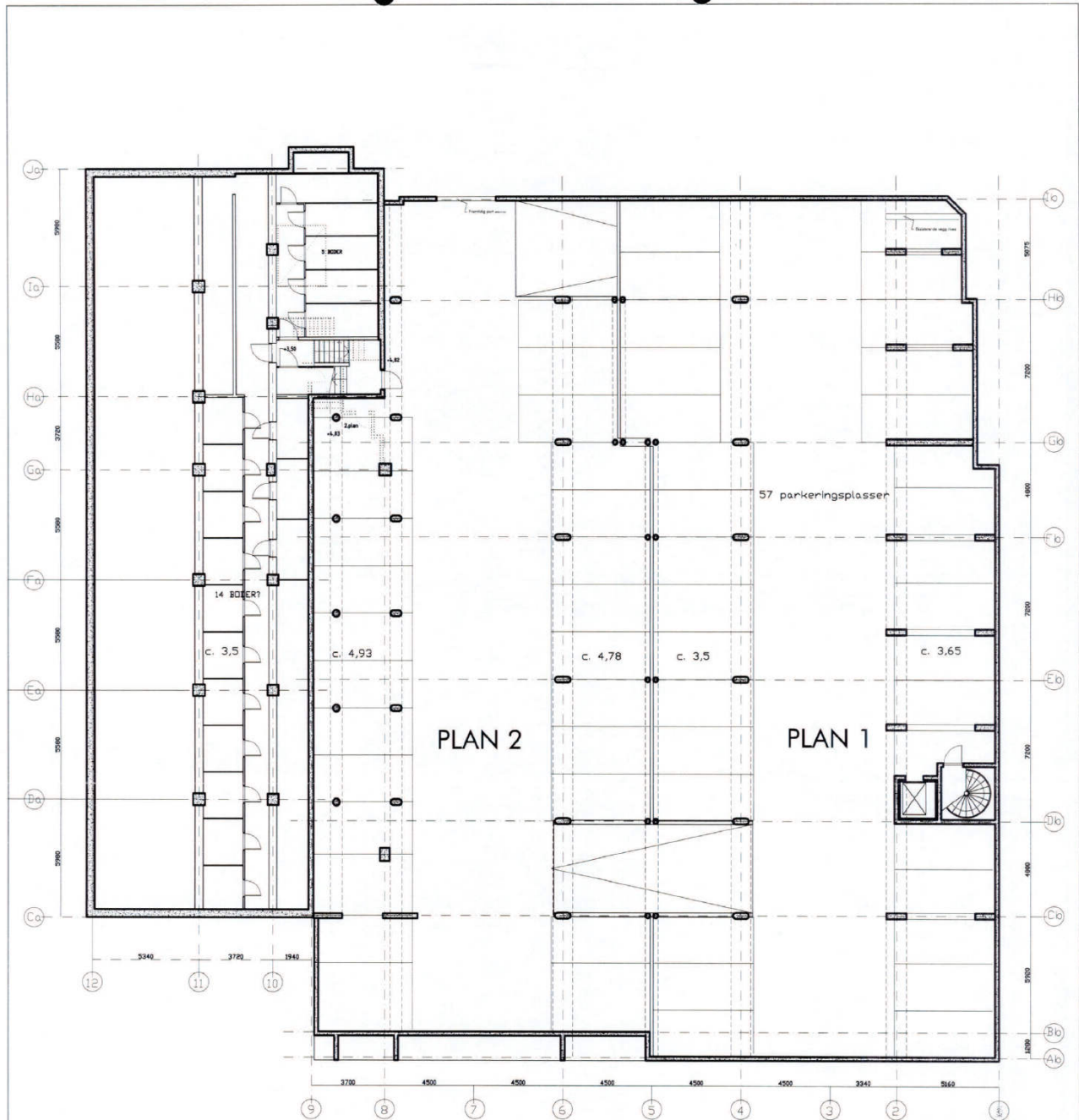
side //



A200-2 A3 1.200.plt

TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan- og dyktighetsutvalget	
Kontor III	
15 JULI 2004	
Saksbehandler	Tek. nr
VEDVANGS III	JARONN
	JURIS

prosjektnr. 03292	prosjekt Sentralbadet	tegningsnr. A200_2	rev. G
tegning viser Plan kjeller			
dato 08.07.03	mål 1:200	tegn. cw	kontr. Finavn A200_2
byggherre Badet AS/Veidekke Eiendom AS		rev. dato 03.06.04	status Arbeidstegning
arc arkitekter as nordregt 8 7011 trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arcarkitekter.no		a r c h e r u r t e	

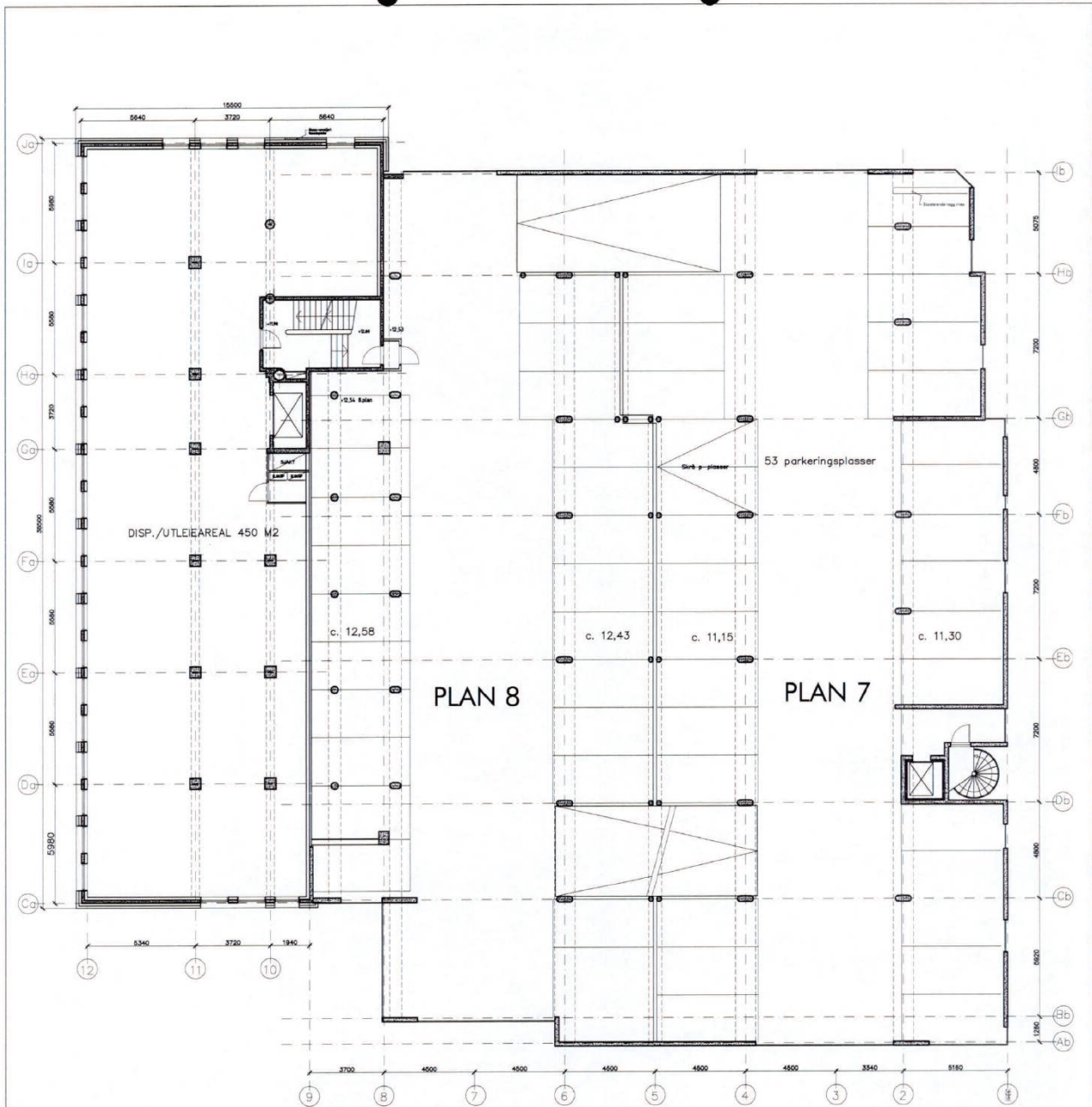


TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan u. kjeller	
Saksbehandler: Kari In	
15 JULI 2004	
Saksnr:	DRK nr: L00002
Vurdering III:	Arsakerende: U off S

Søknad om igangsettingstillatelse 14.07.04

prosjektnr:	03292	prosjekt:	Sentralbadet	tegningsnr.:	A200_1	rev.:	F
tegning viser: Plan u. kjeller							
dato:	08.07.03	mål:	1:200	tegn.:	cw	kontr.:	
filnavn:		A200_1.dwg		rev. dato:		30.03.04	
bygger:				status:			
Badet AS/Veidekke Eiendom AS				Arbeidstegning			
arc arkitekter as				a r c			
nordregi: 8				h i t l e			
7011 trondheim				e c c l e			
t 73 99 12 20				u r e			
f 73 99 12 25							
www.arcarkitekter.no							

F2



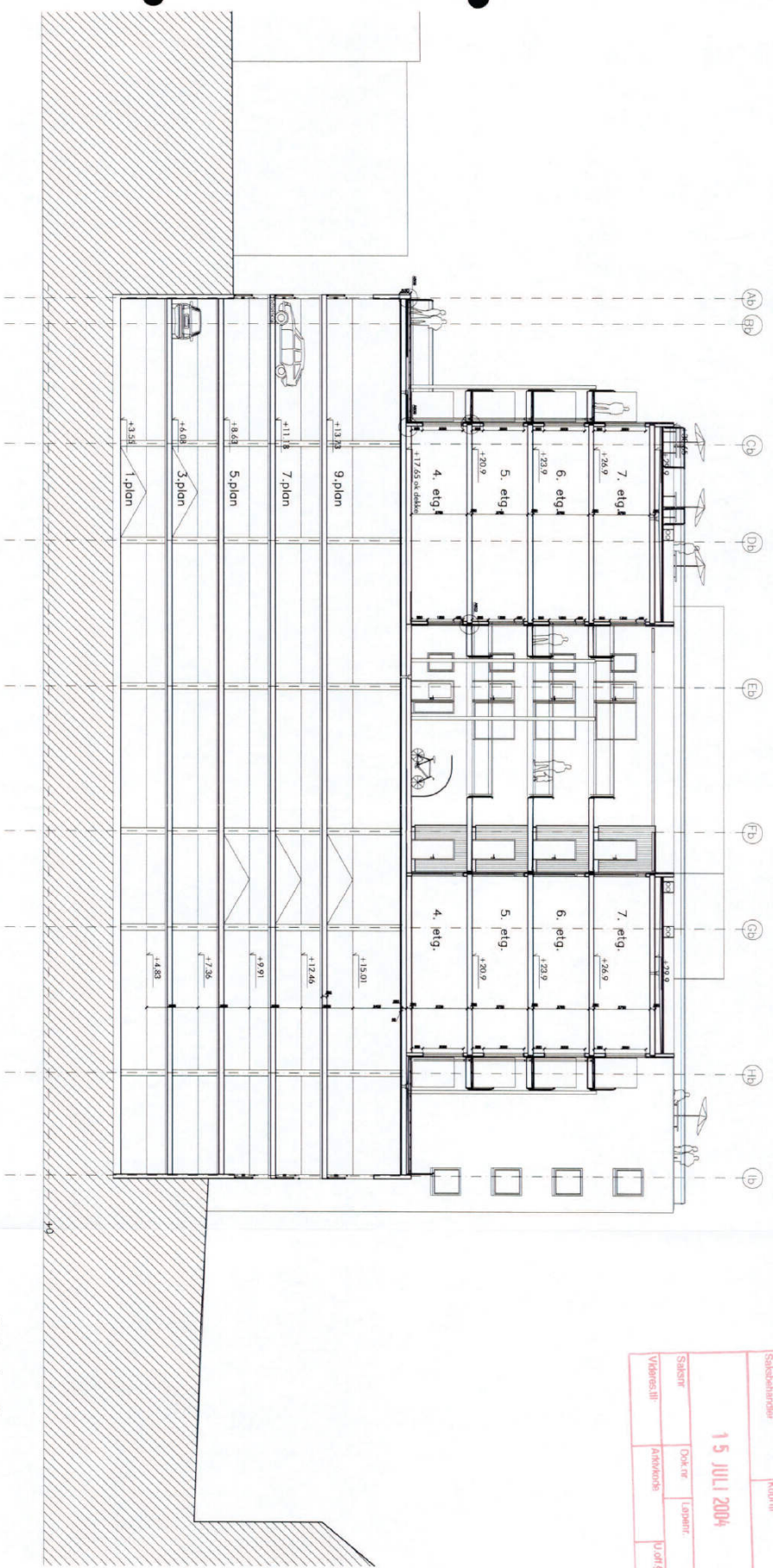
Søknad nr. 15 JULI 2004		TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan 04 DYKUNNSSENTERET		Søknad nr. 15 JULI 2004	
Vår sak nr. 15 JULI 2004		Søknad nr. 15 JULI 2004	
Arkivnr. 15 JULI 2004		Søknad nr. 15 JULI 2004	

Søknad om igangsettingstillatelse 14.07.04

prosjektnr. 03292	prosjekt Sentralbadet	tegningsnr. A202	rev. K
tegning viser Plan 2. etasje			
dato 08.07.03	mål 1:200	tegn. CW	kontr. CW
filnavn A202.dwg	rev. dato 18.06.04		
byggherre Badet AS/Veidekke Eiendom AS	status Arbeidstegning	arc arkitekter as nordregt 8 7011 trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arcarkitekter.no	

FS

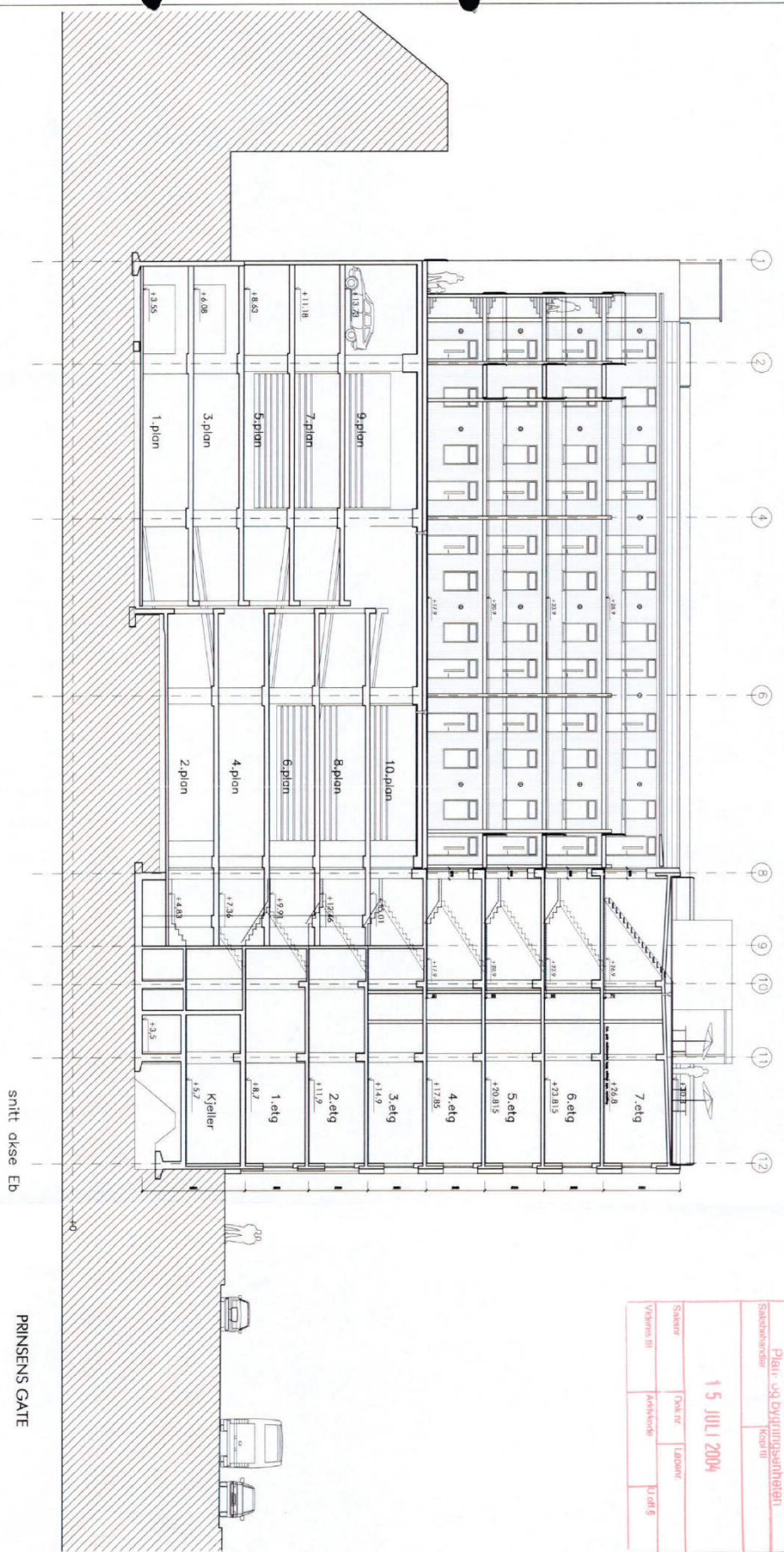
E14



Søknad om igangsettingstillatelse 14.07.04

prosjekt 03292	prosjekt Sentralsbodel	tegningstype Snitt akse 3 mot vest	dato 08.07.03	rev. dato 12.07.04
tegning utv. 1:200	tegner CW	kontrollerer AK	arkitekt A302.dwg	rev. arkitekt AK
Byggherren Boder AS/Vedlike Eirndom AS		statistikk Arbeidstegning		
prosjekt A 302		rev. E		
arkitekt ARC		arkitekt ARC		
nordtorg 8 7011 Trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arc.no		nordtorg 8 7011 Trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arc.no		

TRONDHEIM KOMMUNE			
Plan- og bygningssjefen			
Saksnummer			
15 JULI 2004			
Saksnr	Dok.nr	Løpnr.	
Vårref.nr	Arkivkode	Utføls	

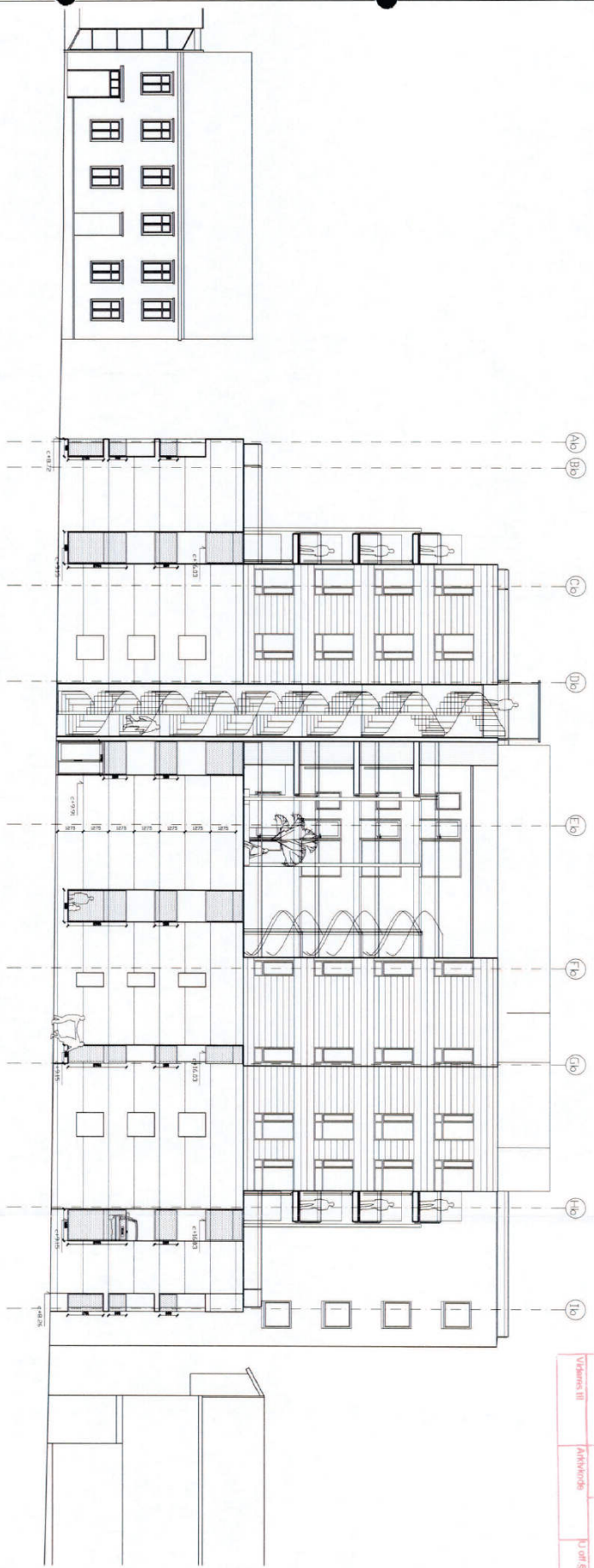


Søknad om igangsettingsstillatelse 14.07.04

prosjekt		prosjekt		byggingsnr	
03292		Sentralbadet		A 301	
byggingsnr		Snitt akse Eb mol sør		arc arkitekter as	
date	rev	type	status	7/11	7/11
08.07.03	1:200	CV	A301.dwg	13.99	13.20
Byggherre				www.arkitekterne	
Beder AS/Meidiske Eiendom AS				U	
Arbeidstegning				C	

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsethelsen		
Kontor III		
15 JULI 2004		
Saksnr	Post nr	Løpnr
Byggesak III	Arkivkode	Uoff §

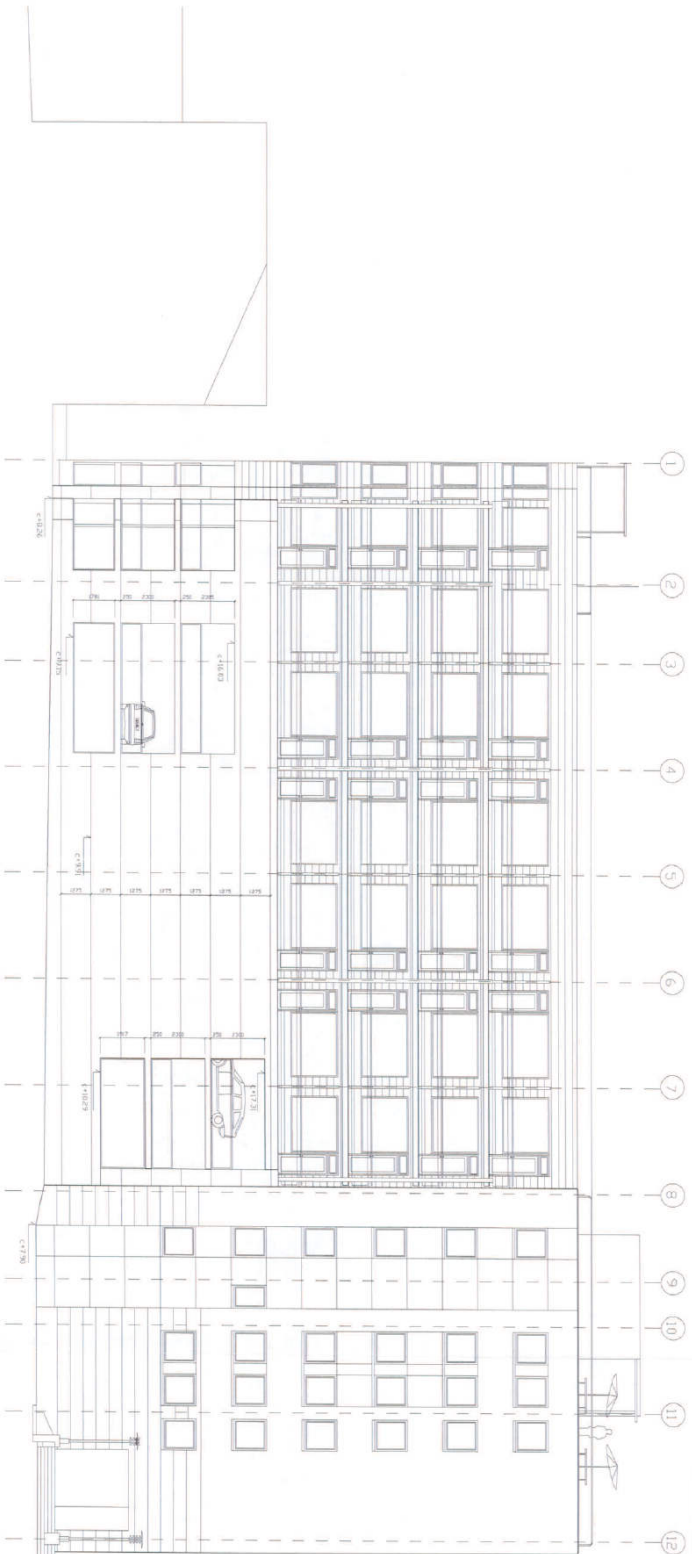
E13



Søknad om igangsetingstillatelse 14.07.04

prosjekt nr.	03292	prosjekt	Sentralbadet	
tegning nr.		fasade	Fasade øst	
dato	08.07.03	skala	1:200	
tegning nr.		tegner	CW	
		kontor		
		risør		
		prosjekt	A403.dwg	rev. dato
				12.07.04
Boder AS, Verdekke Eiendom AS		Arbeids tegning		
ark arkitekter as nordheim 8 7011 trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arkitekter.no		tegning nr. A 403 ark arkitekter as nordheim 8 7011 trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arkitekter.no		

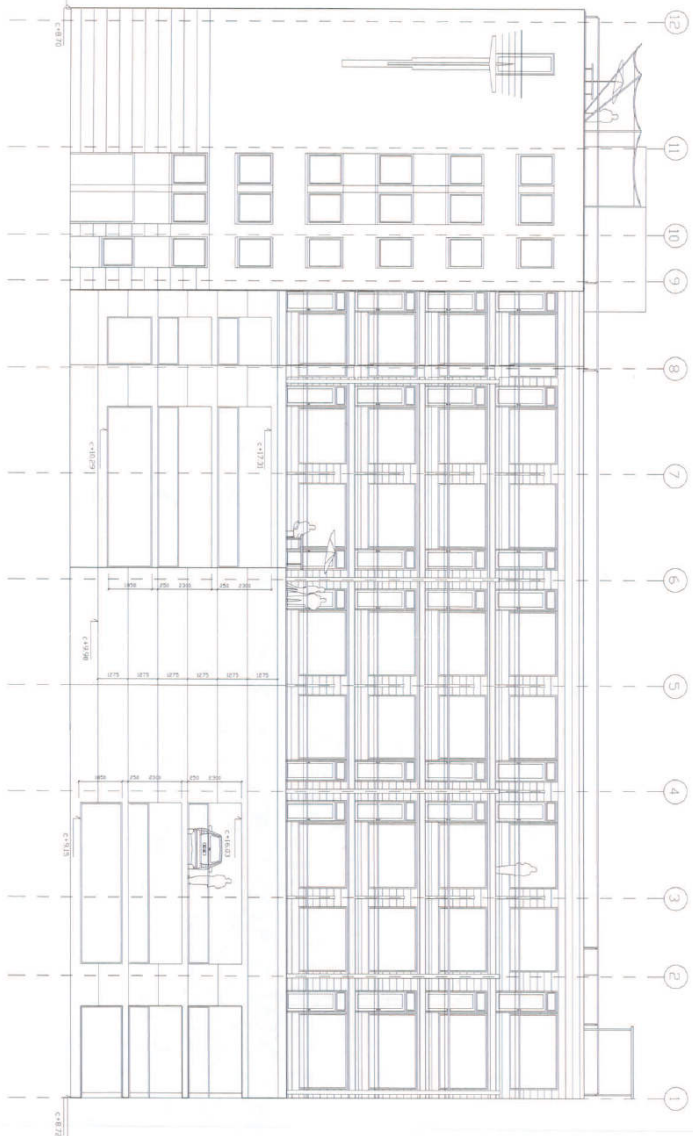
TRONDHEIM KOMMUNE			
Plan- og bygningsetaten			
Saksbehandler	Kopier		
15 JULI 2004			
Saker	Tal nr	Løsnr	
Utskrift	Arkivkode	1 ut 6	



TRONDHEIM KOMMUNE			
Fjell- og Byggesaksavdelingen			
Saksbehandler: Kasper III			
15 JULI 2004			
Saksnr	Dok. nr	Løsnr	
Utsøknelse III	Arkivkode	Utsøknelse	

Søknad om inngangstillatelse 14.07.04

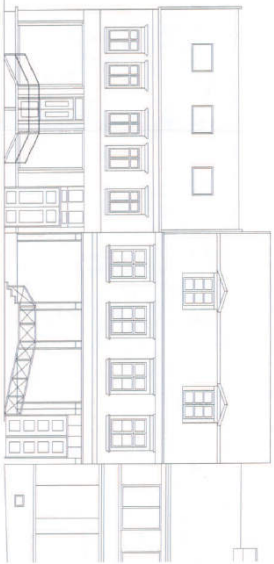
prosjekt nr	03292	prosjekt	Sentralbadet			
tegning nr						fasade nord
dato	08.07.03	skala	1:200	høyde	CV	konstr.
tegner						filnavn
						A402.dwg
						rev. dato
						05.05.04
topplass						notis
						Arbeidssegning
atc arkitekter as			høgskolen			
7011 trondheim			A 402			
t 73 99 12 20			a r c			
f 73 99 12 20			h i t			
www.atcarkitekter.no			e c t			
			u r e			



Søknad om igangsettningstillatelse 14.07.04

TRONDHEIM KOMMUNE			
Plan- og dyktighetskontroll			
Saksbehandler: Kjetil			
15 JULI 2004			
Saksnr	Dok.nr	Løpnr	
Videregitt	Arkivkode	Løst 6	

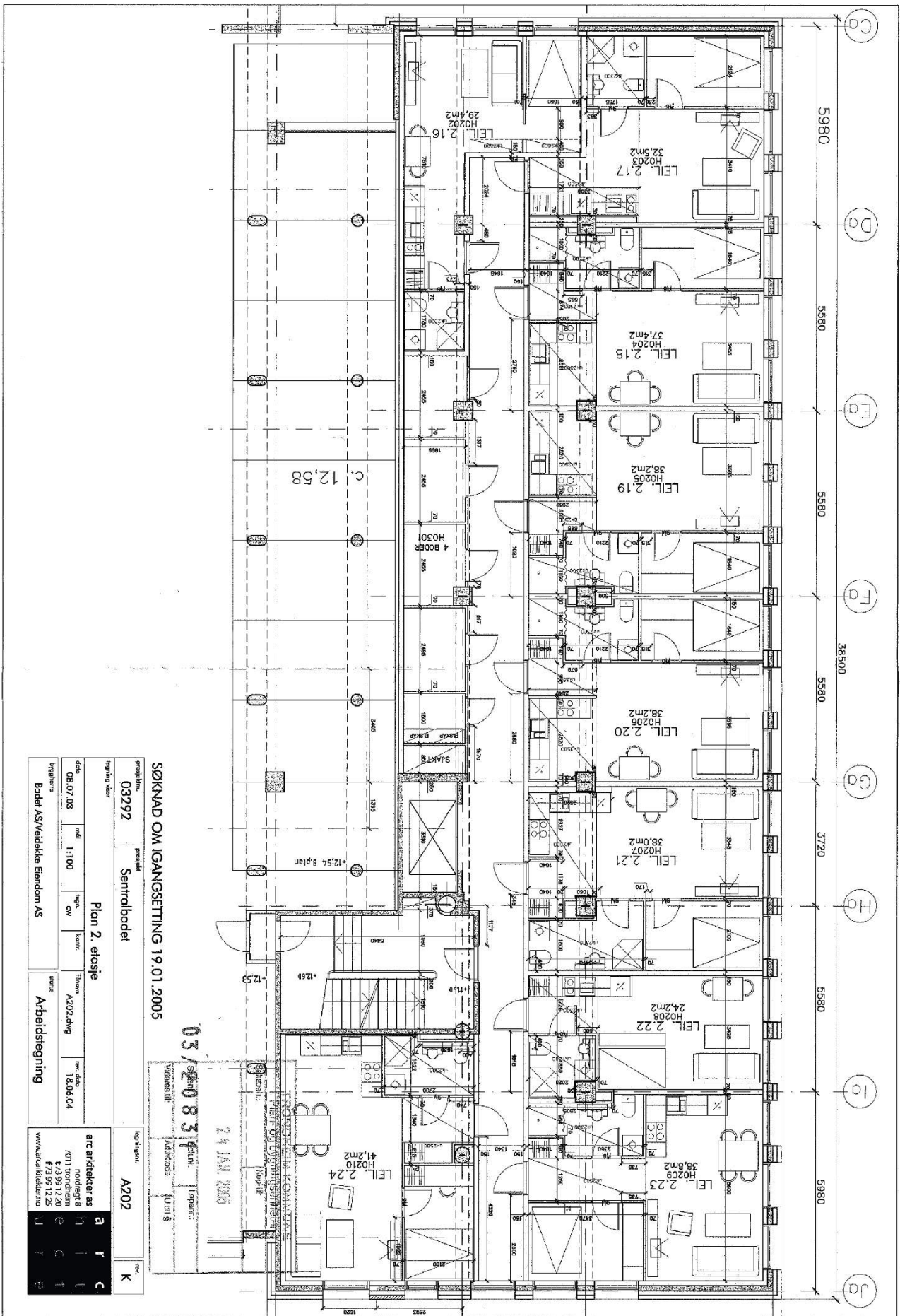
prosjekt nr	03292	prosjekt	Sentralbadet			
tegningstype	Fasade sør					
dato	08.07.03	skala	1:200	høyde	12,00	skisse
tegner	Badet AS/Veidekke Eiendom AS					
sjeftegn	Arbeidstegning					
arkitekt	arc arkitekter as					
adresse	nordregt 6 701 1 trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arcarkitekter.no					
rev	A 404					
a r c						
h i t						
e c t						
u r e						



TRONDHEIM KOMMUNE			
Plan- og bygningseierrett			
Saksbehandler: Kjetill			
15 JULI 2004			
Saker	Dok. nr.	Løpnr.	Loff. S.
Vikernes III	Akkontia		

Søknad om igangsettingstillatelse 14.07.04

prosjekt nr.	prosjekt	Fasade vest		bygning nr.	AA01	rev.	E
03292	Sentralsboder						
dato	maß	skala	type	status	rev. dato	arc arkitekter as	
08.07.03	1:200	CW		A401.dwg	05.05.04	h i t	
byggherre	Bodet AS, Veidekke Eiendom AS		Arbeidssteiging		7011 trondheim		
					t 33 99 12 20		
					f 73 99 12 25		
					www.arkitekterne.no		
					a r c		
					u r e		



SØKNAD OM GANGSETTING 19.01.2005

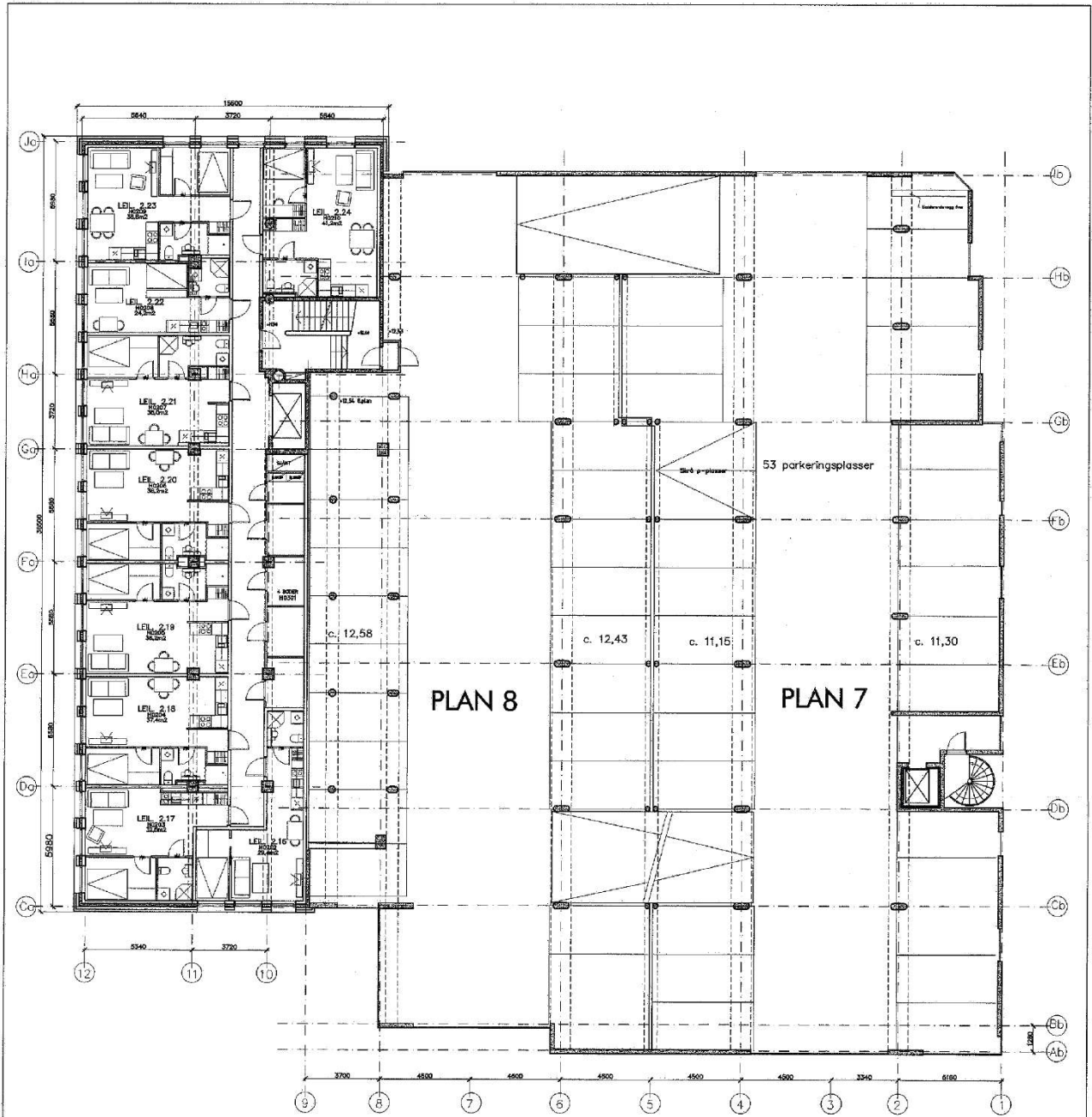
prosjektid: 03292 Sentralbodet

Plan 2. etasje

dato	08.07.03	skala	1:100	type	CV	status	Arbeids-tegning
utgitt av	Bader AS/Veddeke Eiendom AS	prosjekt	A202.dwg	revisjon	18.06.04	arkitekt	ARC

Arkitektfirmaet ARC
 nordregt 8
 7011 trondheim
 tlf 73 99 12 20
 faks 73 99 12 25
 www.arkitekt.no

03/sep 08 31
 24 JAN 2005



TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og bygningsetningen
 Saksnr. 03
 24 JAN 2005
 Arkitekt: [Signature]
 Byggherre: [Signature]

SØKNAD OM IGANGSETTING 19.01.2005

prosjektnr. 03292	prosjekt Sentralbadet	tegningsnr. A202	rev. K
tegning tittel Plan 2. etasje			
dato 08.07.03	mål 1:200	tegn. CV	komr. A202.dwg
Byggherre Badet AS/Veidekke Eiendom AS		status	rev. dato 18.06.04
Arbeidstegning		arc arkitekter as nordregt 8 7011 trondheim t 73 99 12 20 f 73 99 12 25 www.arcarkitekter.no	

E-2



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Veidekke Entreprenør ASA
Postboks 6100 Sluppen

FERDIGATTEST

N-7435 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
03/20831/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
20.10.2005

Prinsens gate 61, ferdigattest for nybygg og bruksendring

Byggested: Prinsens gate 61 Gnr.: 402 Bnr.: 23
Bygningsnummer: 182131288
Ansvarlig søker: Veidekke Entreprenør ASA
Tiltakshaver: Veidekke Eiendom AS
Tiltaksart: §93. Arbeid som krever byggetillatelse
Bygningstype: Annen kontorbygning eller bygning som tjener som slik

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 22.09.2005.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1985/03, FBR IP 0835/04 og FBR IP 0371/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Knut Skaanes
Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi uten vedlegg:
Veidekke Eiendom AS, Vegamot 8, 7048 Trondheim

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

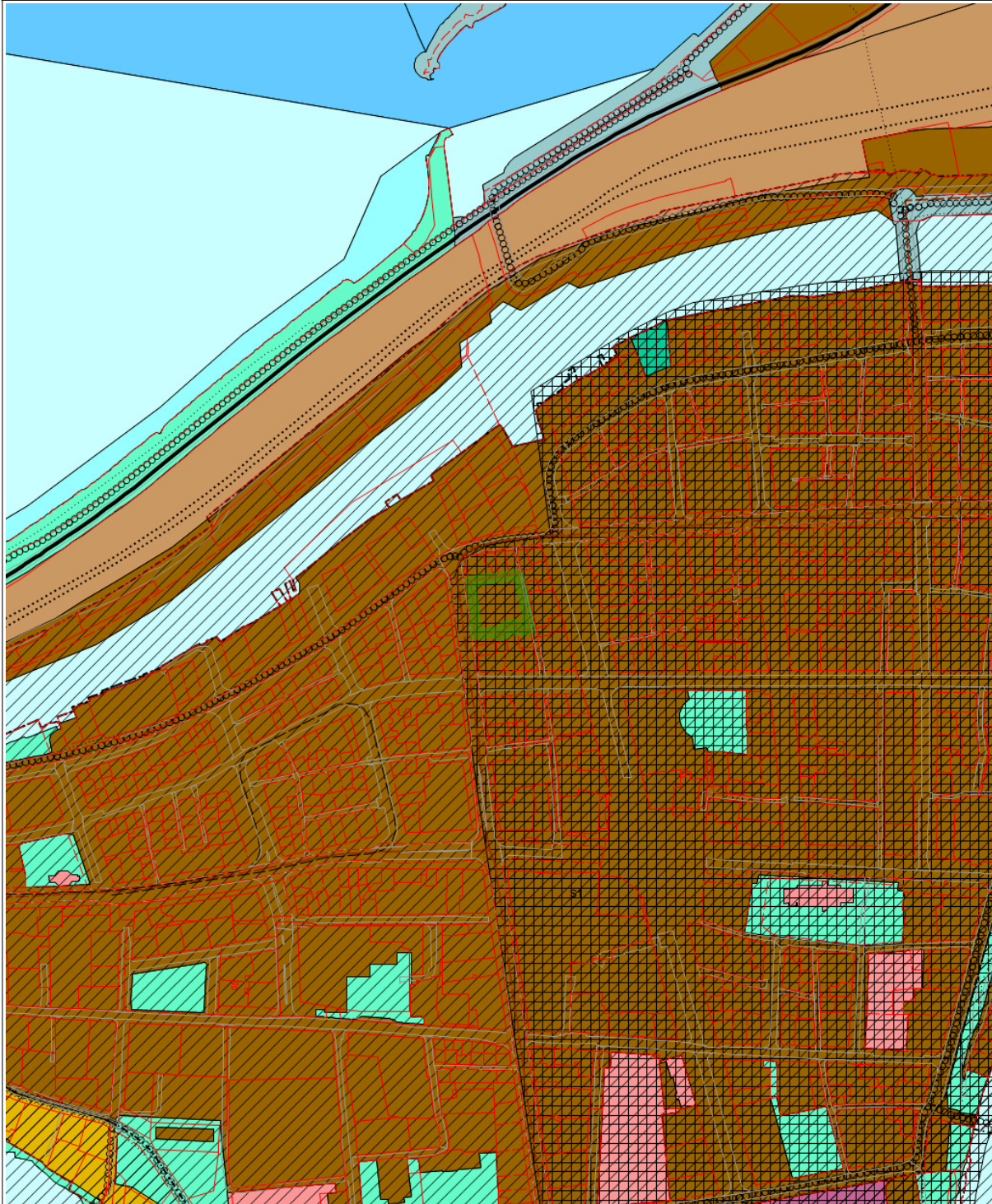
Eiendom: Gnr: 402 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Prinsens gate 61
7011 TRONDHEIM





























Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Sporveg
	Kollektivtrase		Fjernveg		Hovedvegnett sykkel
	Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)		Byggesone 1		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Grav og urnelund		Bane
	Havn		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Ferdsel		Farled
	Friluftsområde i sjø				



Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Prinsens gate 61 7011 TRONDHEIM			
Annen info:				




Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


 Veg

 Fylkesveg gatenavn .

 Kommunalveg gatenavn .

 RpOmråde igangsatt

 RpOmråde forslag

 RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Trondheim

Reguleringsplaner

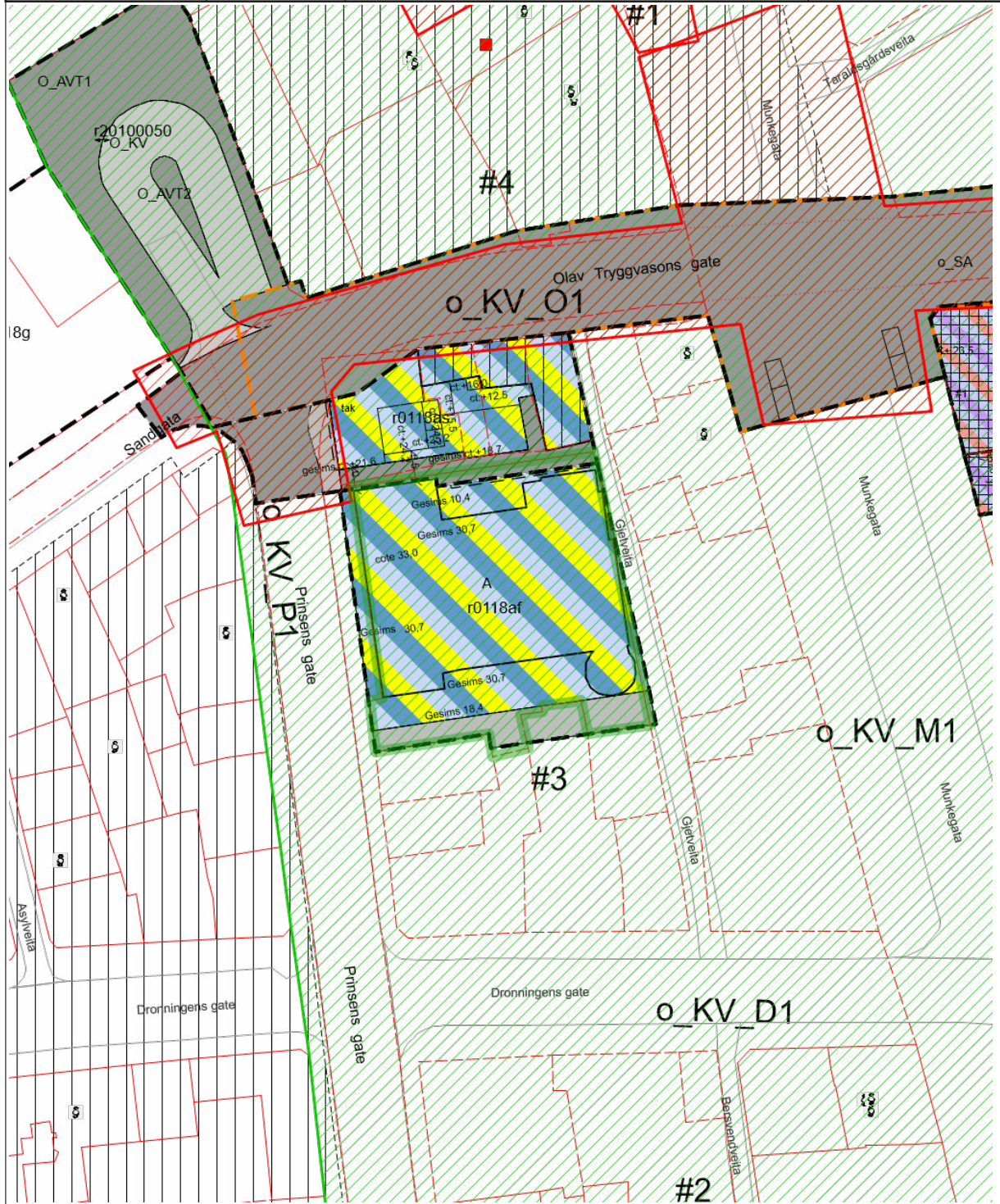
Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 5
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Prinsens gate 61 7011 TRONDHEIM
----------	------------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert mønneretning
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bevaring av bygninger		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Gangveg		Jernbane		Felles gårdsplass
	Bolig/Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde		Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner		Forretning/Kontor/Tjenesteyting		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Kjøreveg		Gangveg/gangareal/gågate		Annen vegg grunn - tekniske anlegg
	Friområde		Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		RpFormålGrense
	RpGrense		Parkeringshus/-anlegg		



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

- BYGGEOMRÅDER (100)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
 - Områder for boliger (110)
 - Områder for forretning (120)
 - Områder for kontorbebyggelse (130)
 - Områder for industri/lager (140)
 - Områder for offentlig bebyggelse (160)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)
 - Gate/veg med fortau (311)
 - Kjørveg (310)
 - Gang- og sykkelveg (320)
- OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)
 - Friområde (400)
- LINJESYMBOLER M.V.**
 - Planens begrensnning
 - Formålgrense
 - Regulert formtegnelse
 - Elendomsgrænse som skal oppheves
 - - - - - Byggegrense
- FAREOMRÅDER (500)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 5)
 - Høyspanningsnett (510)
 - Nettstasjon
- SPELIALOMRÅDER (600)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)
 - Spesialområde bevaring
 - Restriksjonsområde/trisikt
- FELLESOMRÅDER (700)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)
 - Felles avkjørsel/parkering /gangveg
 - Felles gårds plass
- KOMBINERTE FORMÅL (911)**
(Pbl. §25,2.ledd)
 - Bolig/Forretning/Kontor
 - Forretning/Kontor
 - Omriss av planlagt bebyggelse
 - Omriss av eksisterende bebyggelse som ringer i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert senterlinje veg
 - Anvisning av avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR
Prinsens gt. 61, Olav Tryggvasons gt. 45, 47, 49



TR I ATT ANT. ETASJER 75 ANGIT MED TALL I PLANEN

MÅLESTOKK:
1:1000

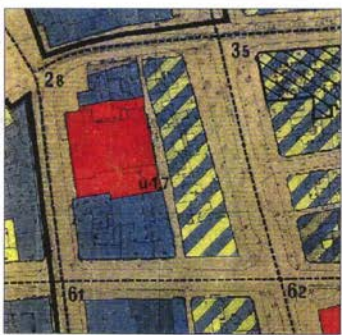
KARTBLAD:
E 29

REVISJONER	DATO	SIGN.
diverse justeringer	08.11.02	sc
ut/innkjøring, sykkelparkering, glassgård	10.02.03	køb

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Delegasjonsvedtak	14.11.02	
Offentlig ettersyn	14.11.02-16.12.02	
Bygningsrådet/Planutvalget	04.03.03	
Miljø- og byutviklingskomiteen	13.03.03	
Godkjent i Bystyret	24.04.03	

Planen er utarbeidet av: ARC Arkitekt AS	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
	køb	
	SAKSBEH.	ARKIVNR.
DATE: 09.09.02	sc	

r 118 af



Utsnitt eksisterende midtbyplan.

9.0811



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 02.20393

Prinsens gate 61 og Olav Tryggvasons gate 45, 47 og 49,
reguleringsplan + bestemmelser

R 118af

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

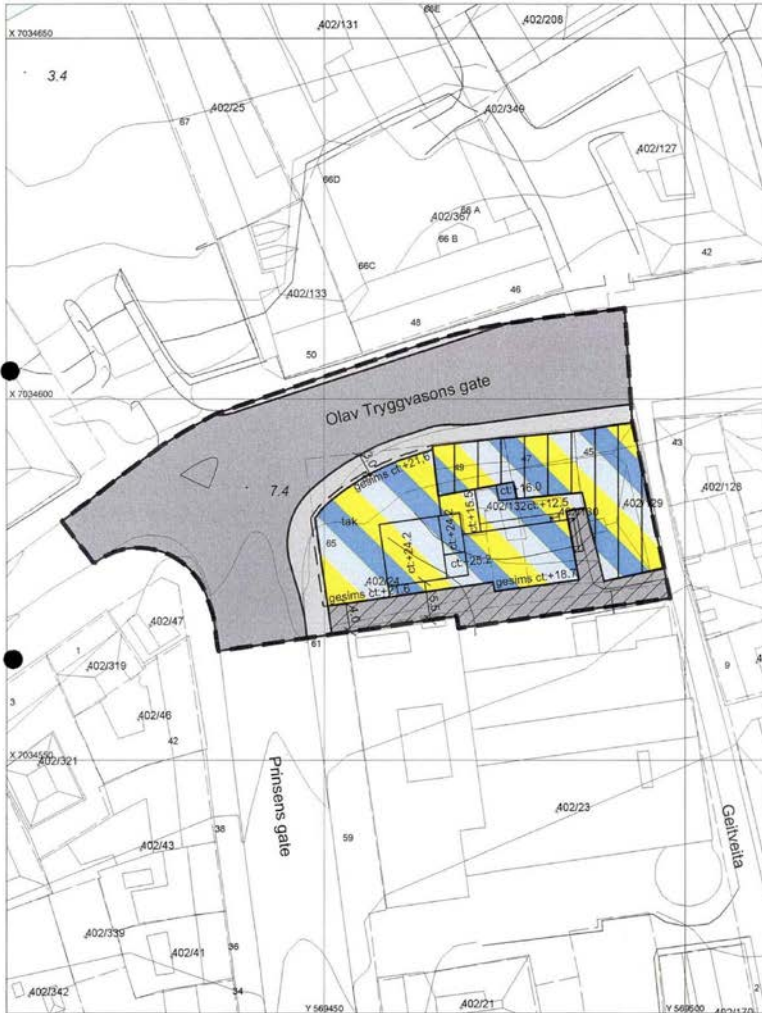
INNSENDE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) :

ARKIVNR.

VEDTAK - TEKST

R 118

stf. 28.08.81
MIDTBYPANEN



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL



OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

- (Pbl. §25, 1.ledd nr.3) Kjøreveg (310)
- Fortau

FELLESOMRÅDER (700)

- (Pbl. §25, 1.ledd nr.7) Felles gårdsplass (760)

KOMBINERTE FORMÅL (900)

- (Pbl. §25, 2.ledd) Bolig/Forretning/Kontor (911)

SPECIALOMRÅDER (600)

- (Pbl. §25, 1.ledd nr.6) Planområdet omfattes av det automatisk fredet kulturminnet "Middelalderbyen Trondheim." I hele området reguleres grunnen til spesialområde bevaring
- Bevaring av bygninger (661)

LINJESYMBOLER mv..

- Planens begrensning
- Formåtsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse

Koordinatsystem: UTM sone 32 Euref 89



TRONDHEIM KOMMUNE

Bebyggelsesplan med bestemmelser

Prinsens gt. 65, Olav Tryggvasons gt. 45,47,49 og 51
(Gnr./Bnr.402/24, 402/129, 402/130, 402/132, 402/134)

MÅLESTOKK:
1:500
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Tegnet inn adresser, og justering av kotehøyder	27.04.2006	ARC		
Endret tegnforklaring	01.09.2006	bmi		
Til sluttbehandling, endret tegnforklaring	01.02.2007	BRIH		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		

Planen er utarbeidet av: arc arkitekter	arc arkitekter as rolvige g.8 2007 trondheim 173891200 173891228 www.arcarkitekter.no	TEGNET ARC	REGULERINGSPLAN NR. r0118as
Planen er fremmet av: arc arkitekter		SAKSBEH.	ARKIVNR
DATO: 26.04.2006	KOMMUNENS SAKSNR.: 04/39914		

R 118AF

Arkivsak: 02/20393

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PRINSENS GATE 61, OLAV TRYGGVASON'S GATE 45, 47, 49

Planen er datert	:09.09.2002
Dato for siste revisjon av plankartet	:10.02.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:10.02.2003
Dato for bystyrets vedtak	:24.04.2003

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket ARC Arkitekter AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder

- kombinerte formål bolig/ forretning/ kontor

Offentlige trafikkområder

- gang/- sykkelveg

Spesialområder

- bevaring av bygninger

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Plankrav - Bebyggelsesplan

Før utbygging av området B skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, se § 3.3-1.

3.1-2 Parkeringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det foreligge en parkeringsplan som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal for andre utbyggingsformål, samt antall parkeringsplasser for biler og sykler. Det skal likeledes redegjøres for nødvendig antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-3 Samtidig ferdigstillelse av uteareal

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

3.1-4 Støy

Dersom beregnet støynivåinnendørs overskrider de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller gjeldende forskrifter, skal fasadene isoleres mot støy.

Detaljerte støyberegninger og støymålinger samt beskrivelse av fasadetiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Alle planlagte støybeskyttelsestiltak skal være etablert før brukstillatelse gis. Jfr. Rapport for dokumentasjon av trafikkstøy i Prinsens gate 61 utarbeidet av Knut Hepsøe Bygg- og Støykonsult AS datert februar 2003.

3.1-5 Krav om fotodokumentasjon

Med rivingssøknad for all bebyggelse i planområdet skal det ligge ved fotodokumentasjon av bebyggelsen.

3.2 Kombinert formål bolig/ forretning/ kontor – område A

3.2-1 Arealbruk

Området skal brukes til kombinert bolig/ forretning/ kontorformål.

3.2-2 Utforming

Eksisterende bebyggelses arkitektoniske egenart og uttrykk skal søkes opprettholdt.
Tilbygg til eksisterende bygg tillates innenfor de byggelinjer og cotehøyder som er vist på plankartet.
Balkonger tillates ikke utkraget over byggelinje/ formåls grense.
Trapp, ventilasjon og heisoppbygg tillates inntil cote 33.8 innenfor de rammer som er vist på plankartet.
Takterrasser skal gis nødvendig sikring og støyskjerming i hht forskriftene.
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk.
Material- og fargebruk skal godkjennes særskilt av bygningsmyndigheten.

3.2-3 Boligkvalitet

Boliger skal utformes slik at oppholdsrom får lysforhold som tilsvarer Husbankens standardnorm.
Minimum 20 % av boligene skal være egnet for barnefamilier.
Boliger skal ha uteplass i form av balkong og/ eller terrasse.

3.2-4 Livsløpstandard

Minimum 20 % av boligene skal ha livsløpstandard.

3.2-5 Støy

Dersom beregnet støynivå innendørs overskrider de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller gjeldende forskrifter, skal fasadene isoleres mot støy. Leilighetene mot Prinsens gate skal gis balansert ventilasjon.

Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer som tilfredsstiller støykravet i rundskriv T-8/79, retningslinje TA-506.

3.2-6 Parkeringsanlegg

Det etableres parkeringsanlegg i deler av bygningen.
Parkeringsanlegget skal være offentlig tilgjengelig.
Kjøreadkomst til parkeringsanlegget fra Prinsens gate som vist på plankartet.

3.2-7 Dokumentasjon

Før riving og ombygging av svømmehallbygget skal bygningen fotograferes og dokumenteres utvendig og innvendig. Dokumentasjonen skal oppbevares i byggesaksarkivet.

3.3 Kombinerte formål bolig/ forretning/ kontor – område B

3.3-1 Bebyggelsesplan

Før utbygging av området skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplanen skal fastlegge plassering, utforming og volum på ny bebyggelse, samt vurdere nødvendig trafikkareal.

Ved behandling av bebyggelsesplanen skal det foreligge en modell og annen relevant dokumentasjon av planområdet med tilliggende bebyggelse.

3.3-7 Støy

Dersom beregnet støynivå innendørs overskrider de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller gjeldende forskrifter, skal fasadene isoleres mot støy.

3.3-3 Bebyggelsen

Bygningene skal bevares og alle byggetiltak håndteres i h.h.t. bestemmelsenes § 5.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Areal for gang- sykkelveg skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.

Arealet skal også nyttes som atkomst til eiendommene Prinsens gate 51, 53 og 55 samt Dronningens gate 38 og 40. Dagens adkomst til disse eiendommene skal opprettholdes i byggeperioden.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Bevaring av bebyggelse

Bygningenes volum og fasader skal bevares.

5.2 Samråd

Alle søknader om byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal utformes i samråd med byantikvaren.

5.3 Arealbruk

Arealet reguleres til kontor- og boligformål som angitt på plankartet. Kommunen kan forby bruk som etter deres skjønn er til hinder for bevaringsformålet.

I henhold til Bystyrets vedtak av 24.04.2003 ble følgende tillegg vedtatt:

Det tas forbehold om Riksantikvarens endelige uttalelse for område B, som kan medføre krav om arkeologiske undersøkelser i grunnen ved tiltak innenfor denne del av planområdet.

Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Bygningenes varmesystemer skal derfor utformes for slik tilknytning. Eventuell søknad om dispensasjon fra tilknytningsplikten skal behandles av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker.

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

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

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

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

Behandling:

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

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

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

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

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

Votering:

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Prinsens gate 61
7011 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre