PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

PRINSENS GATE 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Prinsens gate 61
7011 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1956
BRA: 42 m^2
BRA-i: 38 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	3	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Prinsens gate 61
7011 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35502

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er nok fall til sluk, men det er ikke etasblert terskel ved dør ut av badet og det er en fare ved lekkasjer at vann kan renne ut på stue.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere en høyere terskel ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det renner vann ned i toaletten ved fylt sisterne og det "suser" av sisterne. Tyder på at pakning i sisterne ikke er tett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bytte pakning på sisterne.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.9.2025

Rapportdato
7.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingrid Michaelsen Larsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Prinsens gate 61, 7011 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	402	Bruksnr:	23	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	4	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1956** - Renovert i 2005.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i tredje etasje på en boligblokk, ombygd fra næringslokaler i 2004. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong, utvendig kledd med fasadeplater, malt mur og tegl. Taket er tilnærmet flatt, tekket med membran, og vindu har isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	42	38	4	0	0
Totalt m²	**42**	**38**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	38	38	0	Entre, bad, soverom, stue og kjøkken	
Totalt m²	**38**	**38**	**0**		

Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dører og vinduer er byttet ifbm rehabilitering i 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det betongdekke i etasjeskille.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er brannvarlser i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid med avløpsrør ifbm renovering i 2005.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid med avløpsrør ifbm renovering i 2005.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.7 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren til radiatorer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent når det er gjort service på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er nok fall til sluk, men det er ikke etasblert terskel ved dør ut av badet og det er en fare ved lekkasjer at vann kan renne ut på stue.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere en høyere terskel ved dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk i dusjsonen.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Åpen dusjhjørne, servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det renner vann ned i toaletten ved fylt sisterne og det "suser" av sisterne. Tyder på at pakning i sisterne ikke er tett.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Bytte pakning på sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på baderommet.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i entre mot baderommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

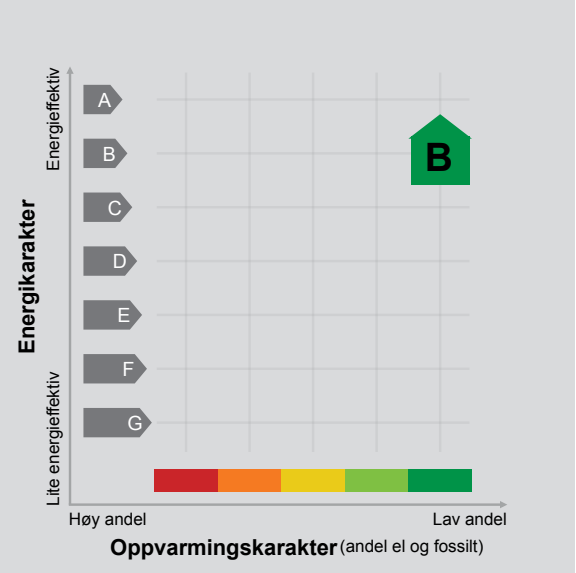
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Prinsens gate 61
Postnummer	7011
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	402
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182131288
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-165220
Dato	07.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251114

Selger 1 navn
Ingrid Michaelsen Larsson

Gateadresse
Prinsens gate 61

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7011

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1219780

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114251114

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var lekkasje fra leiligheten over, men dette ble undersøkt av Gjensidige som fastslo at det ikke forekom noe skade på våtrommet. Det oppsto kun noe muggsopp på gipshimlingen over taket, men som ikke var synlig fra badet og som ble tørket bort.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251114

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En skaderapport vedrørende lekkasjen fra etasjen over.

Filer

brev.pdf

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251114

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251114

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Larsson	0cadeab9698238a6e4ae c4a989d43570d3d1d609	04.09.2025 11:09:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251114

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

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 (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.

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

(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. Borett/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 brukerens 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 frostskader 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 karmer, 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 oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter 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 **tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes 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 Inhabilitet (8-14)
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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

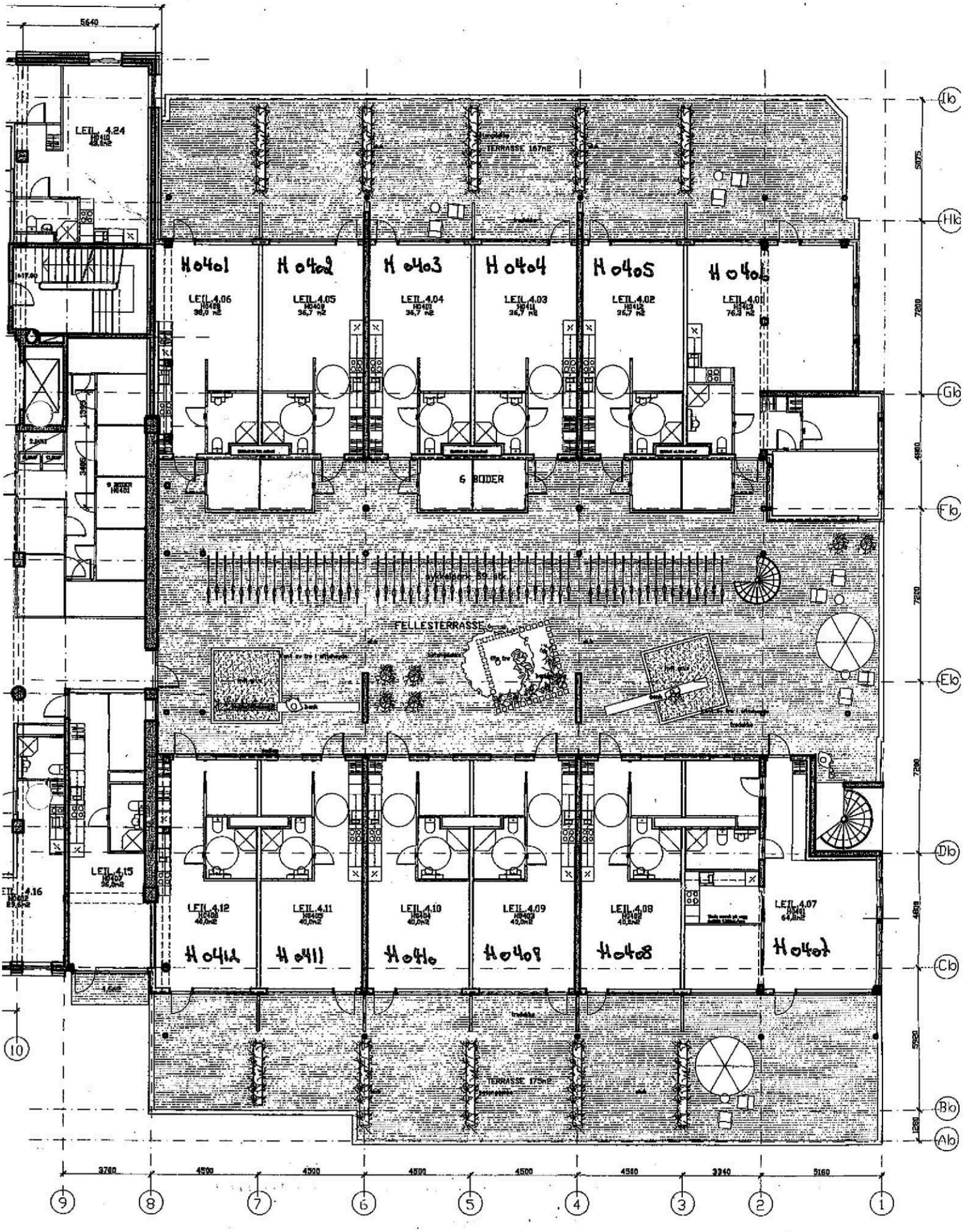
12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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


H0401
H0402
H0403
H0404
H0405
H0406
H0412
H0411
H0410
H0409
H0408
H0407
6 BODER
FELLESTERRASSE
TERRASSE 167m2
TERRASSE 175m2
LEIL. 4.24
LEIL. 4.06
LEIL. 4.05
LEIL. 4.04
LEIL. 4.03
LEIL. 4.02
LEIL. 4.01
LEIL. 4.15
LEIL. 4.16
LEIL. 4.12
LEIL. 4.11
LEIL. 4.10
LEIL. 4.09
LEIL. 4.08
LEIL. 4.07
Ik
Hk
Gk
Fk
Ek
Dk
Ck
Bk
Ak
9
8
7
6
5
4
3
2
1
10
3700
4500
4500
4500
4500
4500
3240
5160

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>**	Født: **<fødselsdato>**
Tlf: **<tlf nr til kjøper>**	E-post: **<epost til kjøper>**
Navn: **<Navn på kjøper>**	Født: **<fødselsdato>**
Tlf: **<tlf nr til kjøper>**	E-post: **<epost til kjøper>**
Navn: **<Navn på kjøper>**	Født: **<fødselsdato>**
Tlf: **<tlf nr til kjøper>**	E-post: **<epost til kjøper>**
Navn: **<Navn på kjøper>**	Født: **<fødselsdato>**
Tlf: **<tlf nr til kjøper>**	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 vekterordningen
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 vegghengt 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 (gjerne trådløs) på egenhånd. Hustelefonen kobler du til den ene telefonkontakten i veggen. Les informasjonen nederst på beboerlisteskjermen for instrukser 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.

SENTRALBADET BORETTSLAG

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 overvåkningen for å finne ut av hvordan hærverket eller situasjonen oppstod. Overvåkningen 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 tilkjennegivelse 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. Søppel 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

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 gjøres økonomisk ansvarlig for dette!

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

Fellesarealene 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 fellesarealene 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 fellesarealene. 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 nattestid!

Ved spørsmål, ta kontakt med styreleder!

Med vennlig hilsen styret.

SENTRALBADET BORETTSLAG

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 en hver 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 kardemommeloven:

> ***«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 sentrabadets 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 offentlige 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 untak 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 boretslagets 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**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
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
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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 Torbergsen /s/

Firesafe AS

Robsrudskogen 15
1470 Lørenskog

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bård Buseth	BYGG-23/83527 oppgis ved alle henvendelser	Kristian Fiskvik	09.04.2025

Prinsens gate 61, ferdigattest for gjenoppbygging av branncelleskiller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	402/23/0/0
Bygningsnummer:	182131288
Ansvarlig søker:	Firesafe AS
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET SENTRALBADET

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Prinsens gate 61, brannskisse

Kopimottaker: BORETTSLAGET SENTRALBADET

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Veidekke Entreprenør ASA
Postboks 6100 Sluppen

N-7435 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	03/20831/ oppgis ved alle henv.		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 Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

E MYLIUS ARKITEKTKONTOR SIV ARK MNAL

Øvre Bakklandet 40
7016 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bernt Lothe Andersen	BYGG-17/85117 oppgis ved alle henvendelser		12.06.2018

Prinsens gate 59/61, ferdigattest for påbygg/fasadeendringer

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	402 / 23 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	E MYLIUS ARKITEKTKONTOR SIV ARK MNAL
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET SENTRALBADET

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BORETTSLAGET SENTRALBADET

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4090/09

ARC Arkitekter AS
Nordre gate 8

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	08/12252 oppgis ved alle henvendelser	Thor Walter Andersen	02.11.2009

Prinsens gate 61
Nytt karnapp på nordfasade
Ferdigattest

Byggested:	**Prinsens gate 61**	Gnr.: **402** Bnr.: **23**
Bygningsnummer:	**182131288**	
Ansvarlig søker:	**ARC Arkitekter AS**	
Tiltakshaver:	**Borettslaget Prinsens gate 61**	
Tiltaksart:	**Tilbygg**	
Bygningstype:	**Boligblokk på 5 etasjer eller mer**	

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er registrert mottatt byggesakskontoret 29.10.2009.

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.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i følgende delegasjonssaker:
- nr. FBR RAM 1083/08 - Rammetillatelse
- nr. FBR IGT 2794/09 - Igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 1213/13

BULLS AS
Postboks 6658

N-7444 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bård Buseth	11/18928 oppgis ved alle henvendelser	Jørgen Bull	11.04.2013

Prinsens gate 61, ferdigattest - tiltak for riving av 10 våtrom og gjenoppbygging med samme romløsning

Byggested: **Prinsens gate 61** Gnr./Bnr.: **402/23**
Bygningsnummer: **182131288**
Ansvarlig søker: **BULLS AS**
Tiltakshaver: **BORETTSLAGET SENTRALBADET**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 26.02.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 1872 /11. Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

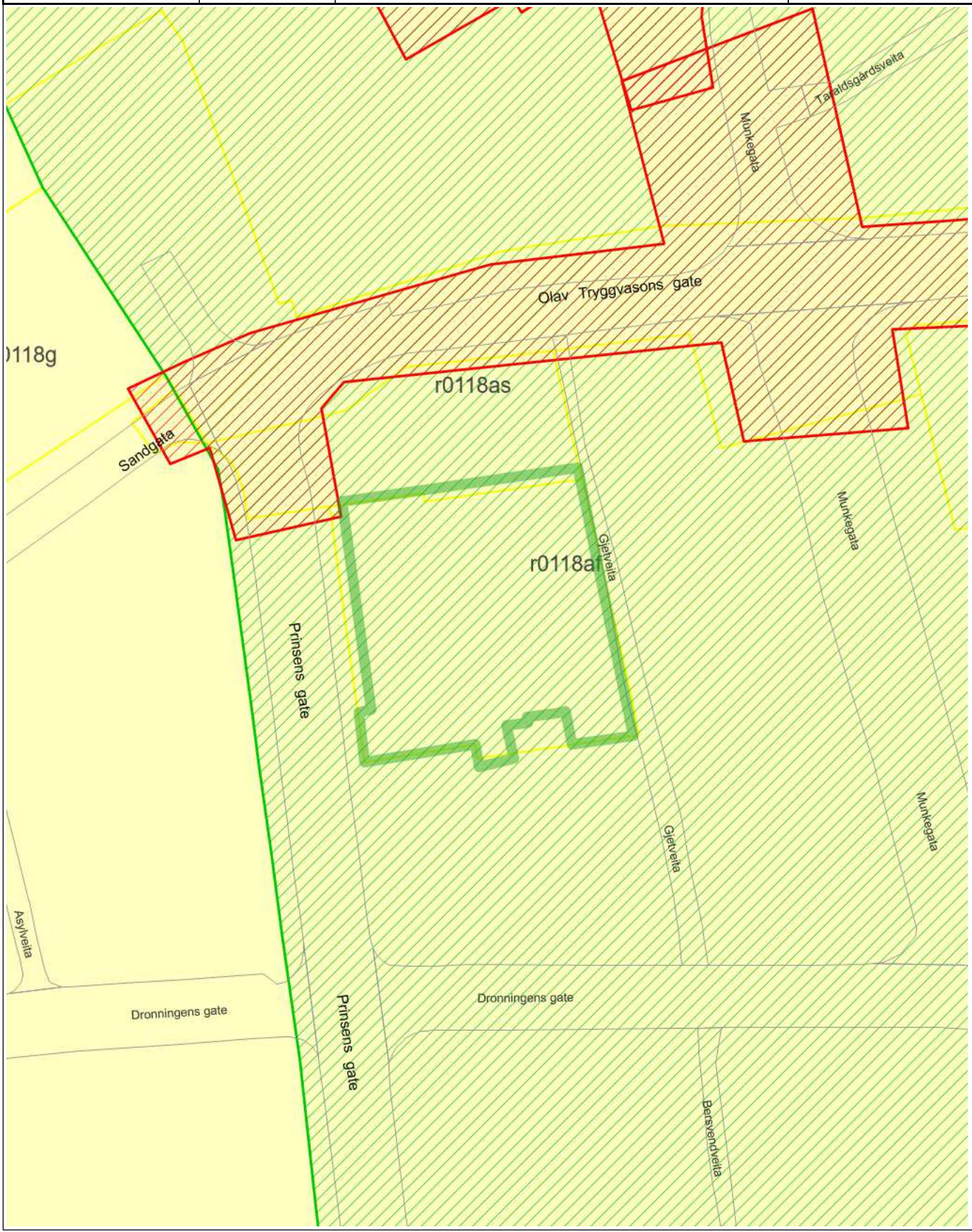
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

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

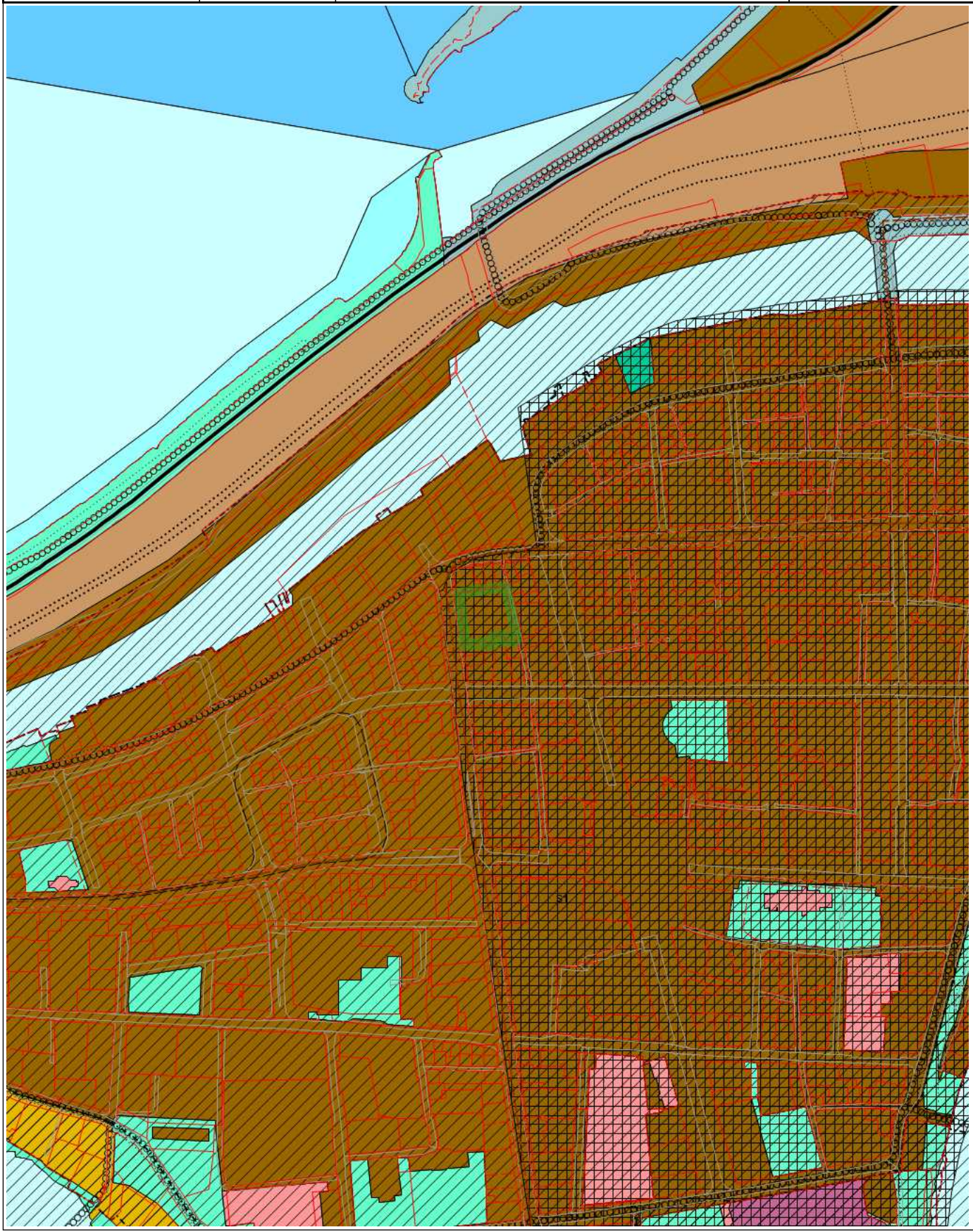
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert møneretning
- 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 veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

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

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 utnytting 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.

R 118as

Arkivsak:04/39914

Prinsens gate 65, Olav Tryggvasons gate 45, 47, 49 og 51 (delområde B) -, bebyggelsesplan
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 26.04.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 01.02.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 29.05.2007
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 17.06.2008

§ 1 AVGRENSNING

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLANEN

Området reguleres til:

Offentlige trafikkområder: 300
-kjøreveg 310
-gang/sykkelveg (fortau) 320

Spesialområder: 600
-Planområdet omfattes av det automatisk fredet kulturminnet "middelalderbyen Trondheim".
I hele området reguleres grunnen til spesialområde bevaring.
-Bevaring av bygninger 661

Fellesområder:
-felles gårdsplass 760

Kombinerte formål:
-Bolig/Forretning/Kontor 911

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveg – 310

Området skal nyttes til offentlig gate.
Nye fortauslinjer skal opparbeides iht. plankartet.
Adkomst for Olav Tryggvasons gate 45 skal opprettholdes i byggeperioden.

3.2 Ny fortauslinje på nordsiden av Olav Tryggvasons gate og vestsiden av Prinsens gate skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av Prinsens gate 65.

3.3 Ny fortauslinje forbi Prinsens gate 65 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

3.4 **Fortau – 320**
Området skal nyttes til offentlig fortau.
Fortau på nordsiden av Olav Tryggvasons gate skal opparbeides med fortausbredde 2,5 m.
Fortau forbi nytt hjørnebygg skal opparbeides med bredde på 3 m.

3.5 Gående og syklende skal sikres gode forhold i byggeperioden gjennom en trafikkavviklingsplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal inngå i byggemeldingen.

3.6 Før bebyggelsen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturlag fra jernalder/middelalderen i Prinsens gate/Olav Tryggvasons gate i fortau og de deler av gateløpet som opparbeides. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, distriktskontor Nord, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåking/undersøkelse kan fastsettes. Den arkeologiske undersøkelsen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Området skal nyttes til felles gårdsplass.
Utearealet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.
Utomhusplan skal inngå i byggemeldingen og den skal redegjøre for avfallshåndtering og sykkelparkering.
Det skal vises plass til 1,5 / 1 sykler for leiligheter / hybler innenfor planområdet.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL BOLIG/FORRETNING/KONTOR

5.1 Hjørnebyggets byggegrense i plan 1 ligger i formålsgrensen og gir en fortausbredde på 3 m. Bæresøyler for ovenliggende etasjer tillates plassert inntil 500 mm utenfor grensen.

Byggegrense i plan 2 – 4 krager 0,5 m utenfor formålsgrensen mot Prinsens gate og Olav Tryggvasons gate og er vist med stiplet linje på plankartet.

5.2 Tillatt bruksareal for ny bebyggelse innenfor planområdet (BRA) skal ikke overstige 1500 m².

5.3 Innenfor de viste grenser kan bebyggelsen oppføres med de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

5.4 Det tillates mindre tekniske oppbygg over regulert toppkote.
Enkelt rekkverk i stål / glass på innside brystning kan stikke inntil 700 mm over regulert kotehøyde.

5.5 Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og

materialbruk.
Proporsjoner og materialbruk skal være i harmoni med omkringliggende bebyggelse.
Branngavl mot Olav Tryggvasons gate 49 skal bearbeides for å dempe høydevirkningen og gi god tilpasning til trehusbebyggelsen.

5.6 Balkonger tillates ikke utkraget utenfor byggelinjer.

5.7 Max antall leiligheter er 16 stk. i plan 2 – 4.

5.8 Plan 1 skal benyttes til næring/kontor.

5.9 Parkeringsdekning skal være iht. til Trondheim kommunes parkeringsvedtekt.
All parkering skal være i p-kjeller. Adkomst til p-kjeller skal ha innkjøring via parkeringshus i Prinsens gate 61.

5.10 Fasader støyisoleres iht. til anbefalinger i Rapport utarbeidet av Knut Hepsø i feb. 03, utarbeidet ifb. med reg.plan for Prinsens gate 61.
Krav til innvendig støynivå er $L_{Aekv.} \leq 30dBA$.

5.11 Boliger og næringsareal skal ha balansert ventilasjon og tilknyttes fjernvarme.

5.12 Forretningsareal, fellesrom og uteareal skal utformes etter prinsippet for universell utforming. Min. 50 % av boligene skal ha universell utforming.

5.13 Før bebyggelsen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder kulturlag fra jernalder/middelalderen på eiendommene Olav Tryggvasons gate 47,49 og 51 og Prinsens gate 65. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, distriktskontor Nord, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåking/undersøkelse kan fastsettes. Den arkeologiske undersøkelsen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

5.14 Før ny bebyggelse gis ferdigattest skal avbøtende tiltak for dagslysforhold i Prinsens gate 61, beskrevet i rapport merket Rambøll 2008-01-23 være gjennomført. I Olav Tryggvasons gate 45, seksjon 3 og 5, skal det være satt inn større vindu eventuelt nytt vindu.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 *Bevaring av bebyggelse*
Bygningenes volum og fasader skal bevares.

6.2 *Samråd*
Alle søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal utformes i samråd med byantikvaren.

6.3 *Arealbruk*
Arealet reguleres til kontor- og boligformål som angitt på plankartet.

6.4 Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet ut over arbeider tillat etter § 3 og 5 er ulovlige uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden

Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

Bygningsrådets vedtak av 17.06.08 er som følger:
VEDTAK:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan for Prinsens gate 65, Olav Tryggvasons gate 45, 47, 49 og 51.

Planen er vist på kart i målestokk 1:500, merket ARC Arkitekter AS, datert 26.04.06 med bestemmelser. Plan er sist revidert 01.02.2007. Bestemmelser er sist revidert 29.05.2007.

Det tas inn ny bestemmelse, § 5.14:
Før ny bebyggelse gis ferdigattest skal avbøtende tiltak for dagslysforhold i Prinsens gate 61, beskrevet i rapport merket Rambøll 2008-01-23 være gjennomført. I Olav Tryggvasons gate 45, seksjon 3 og 5, skal det være satt inn større vindu eventuelt nytt vindu.

Saken er behandlet etter at fylkesmannen opphevet kommunens vedtak om bebyggelsesplan 20. mars 2007, og ba om ny behandling.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.

(Adm. merknad:; Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 118AF

Arkivsak: 02/20393

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PRINSENS GATE 61, OLAV TRYGGVASONS 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 påplankartet merket ARC Arkitekter AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder
- kombinerte formå 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 støynivå innendørs 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 Hepsø 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/ formålsgrense.
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 % a 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 formå 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.

etakst®

10.09.2025 Ref **6qz7k**

OPPDRAGSGIVER
Ingrid Michaelsen Larsson
ingridlarsson99@gmail.com
+47 458 89 342

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 10.07.2025

PRINSENS GATE 61, 7011 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 986593403 ANDEL 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 3

Meglers verdivurdering

2 510 000

Ekskl. fellesgjeld

388 972 Fellesgjeld

2 898 972 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	-	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår	1956
Soverom	1
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	5959

Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Asylveita 2, 7012 Trondheim	05.06.2025	3 090 000	0	3 090 000	1892	40 m²
2	Prinsens Gate 61, 7011 Trondheim	05.06.2025	2 490 000	389 492	2 879 492	1956	38 m²
3	Prinsens Gate 61, 7011 Trondheim	04.06.2025	2 500 000	480 767	2 980 767	1956	40 m²

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

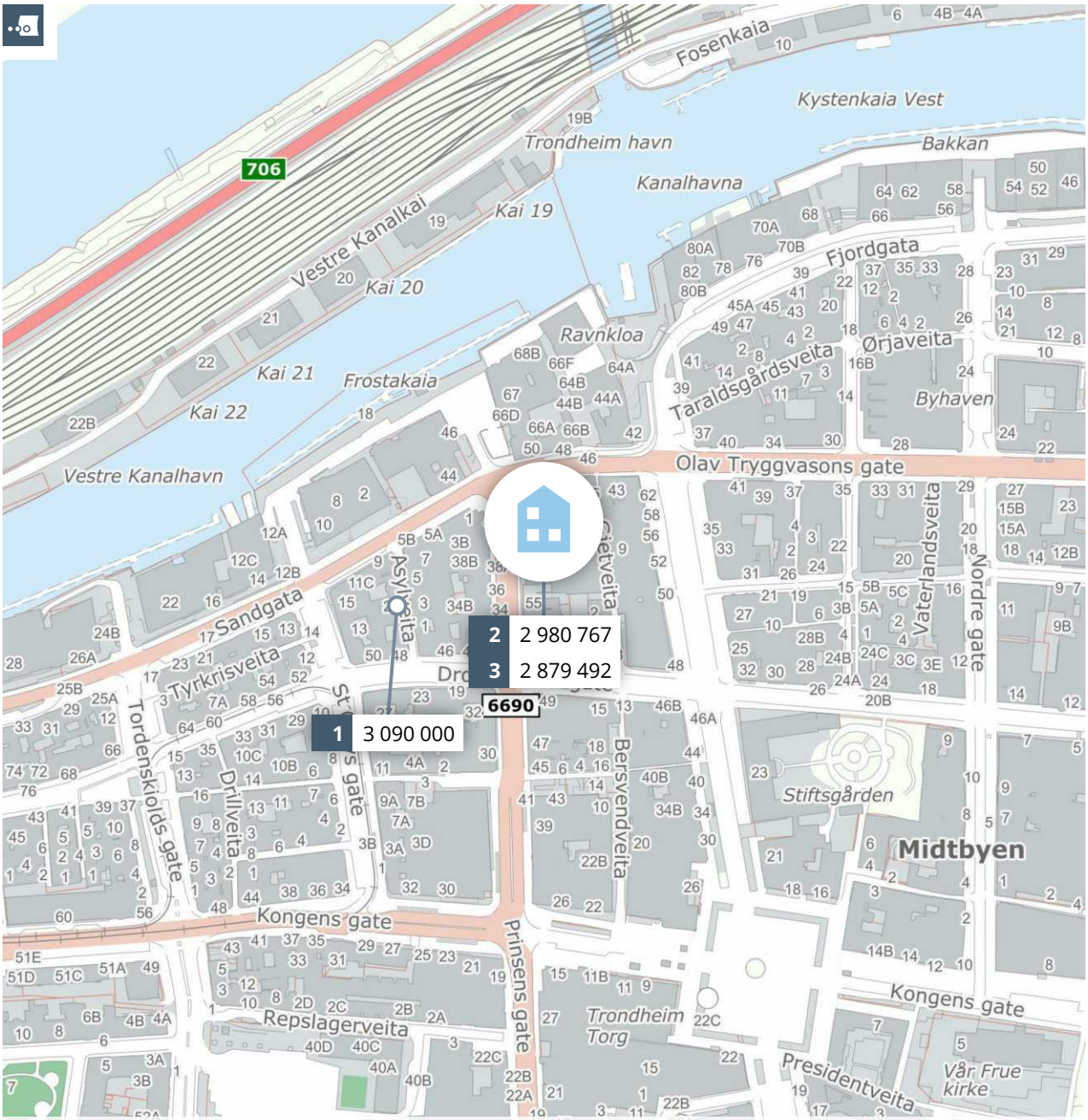
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Kristian Rundgreen
PrivatMegleren Trondheim
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+47 930 37 834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

PRINSENS GATE 61

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 10.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prinsens gate 61, 7011 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 402 BNR 23 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 3

Verdivurdert til

2 510 000

388 972	2 898 972	76 316
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	5 959
Formue	24 202
Soverom	1
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Asylveita 2 40 m²	1892	3. etg	1 sov	05.06.2025	2 990 000	**3 090 000**	0	3 090 000	**77 250**
2	Prinsens gate 61 40 m²	1956	4. etg	1 sov	04.06.2025	2 490 000	**2 500 000**	480 767	2 980 767	**74 519**
3	Prinsens gate 61 38 m²	1956	5. etg	1 sov	05.06.2025	2 490 000	**2 490 000**	389 492	2 879 492	**75 776**

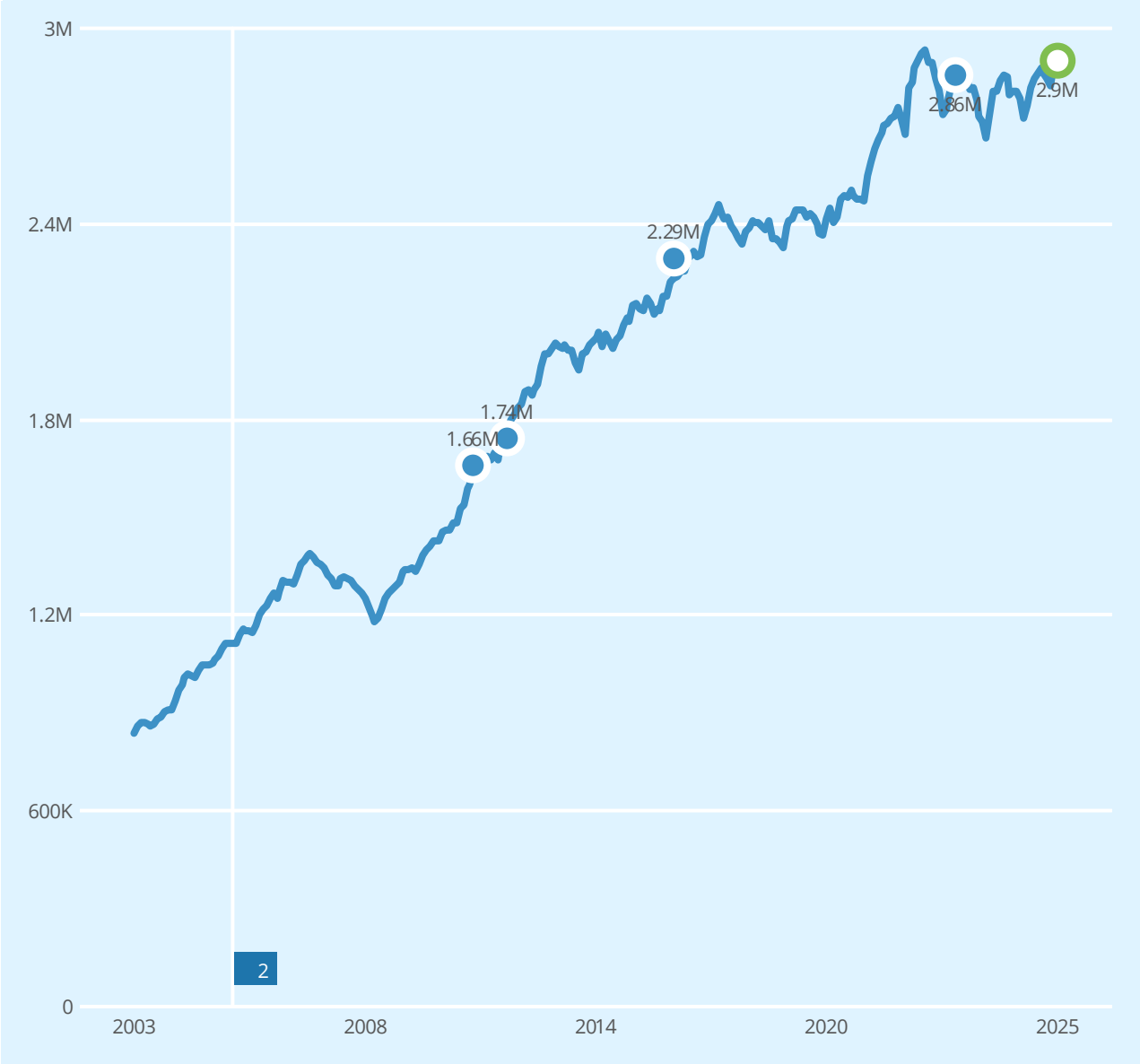
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.03.2023	23.03.2023	06.06.2023	2 290 000	2 450 000	406 856	2 856 856
18.04.2016	28.04.2016	03.06.2016	1 590 000	1 820 000	473 603	2 293 603
22.03.2012	28.03.2012	19.06.2012	1 090 000	1 255 000	487 530	1 742 530
11.05.2011	19.05.2011	27.06.2011	1 020 000	1 170 000	490 586	1 660 586

Leiligheter til salgs i MIDTBYEN 3 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

3.1M
3.0M
2 936 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Leiligheter solgt i MIDTBYEN 3 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

3.0M
2 967 000 Salgspris i snitt
2 929 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

76 316 Prinsens gate 61 Totalpris 2 900 000

70 912 MIDTBYEN 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

61 790 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

Prinsens gate 61

Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 148 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Birralee International School Trond... 289 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	12 min 0.9 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.... 240 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	22 min 1.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	8 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Prinsens gate Totalt 24 ulike linjer	2 min 0.1 km
St. Olavs gate Linje 9	4 min 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 0.7 km
Trondheim Værnes	31 min

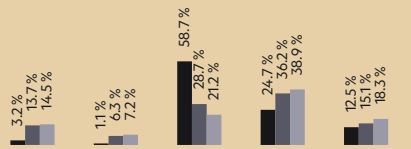
BARNEHAGER

Løkkan barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 0.6 km
Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Prinsensgate	2 min
Bunnpris Munkegaten	2 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 49/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Leutenhaven streetbasketbane	6 min
Prinsens gt	8 min
HIT Trondheim	3 min
Impuls Treningssenter Leutenhaven	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

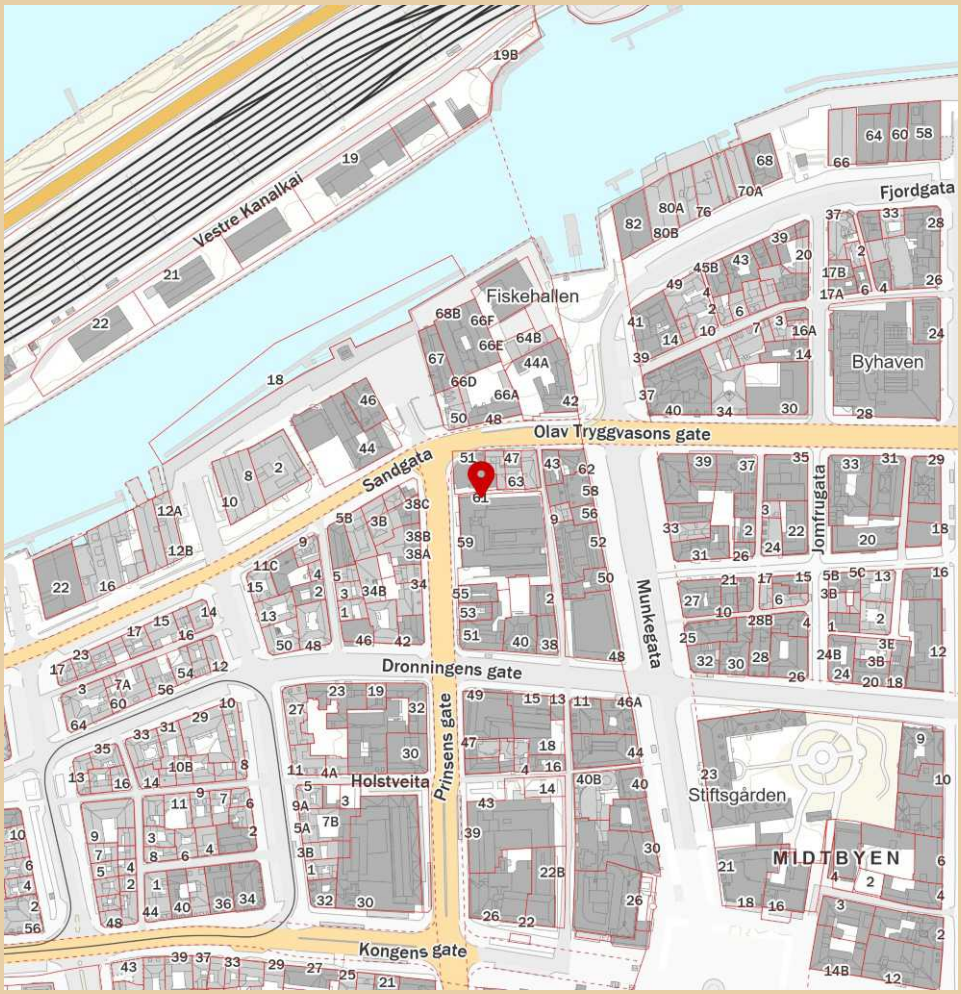
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

—

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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, varmepumper 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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prinsens gate 61, 7011 Trondheim
Gnr. 402, Bnr. 23, Snr. 5, andelsnr. 4 i BORETTSLAGET SENTRALBADET, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251114

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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