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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260228
Addresse	Prinsens gate 61		
Postnr.	7011	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kristin Sirnes Ødegaard		
Selgers navn	Jan-Marius Vatle		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

81551703

Våtrom

Initialer selger:
K S
J V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en gulvflis som har sprukket på badet

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er gjort diverse utbedringer på anlegget i regi av borettslaget. Blant annet utskifting av varmeveksler til varmtvannsanlegget, utbedringer i vanntilførsel til bygget, og lignende. Ingenting som er spesifikt for leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført i regi av Sentralbadet borettslag. Borettslaget kan kontaktes for nærmere informasjon om utførelsen og involverte firmaer.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært en lekkasje fra vår balkong til balkongen under (utvendig). Lekkasjen ble utbedret av vaktmester, og forholdet anses som løst.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lekkasjen ble utbedret av vaktmester, og forholdet anses som løst.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette var i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er byttet noen taklamper og montert dimmere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført av boligeier, som er faglært med fagbrev gr. L

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Arbeidet ble utført i regi av borettslaget. Sist kontroll i leiligheten var i 2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Dette var en kontroll av ventilasjonsanlegg som ble utført i alle leiligheter i regi av borettslaget.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har blitt observert pelsbiller i leiligheten, men etter god rengjøring har vi ikke sett dette de siste månedene

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Kristin Sirnes Ødegaard*

Signert av *Jan-Marius Vatle*

Initialer selger:
K S
J V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Prinsens gate 61, 7011 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310315**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182131288**
Gårdsnummer **402**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0607**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **83,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **87,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 243 kWh**

Prinsens gate 61
7011 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2005
BRA:	70 m^2
BRA-i:	65 m^2
Rapportdato:	8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)

Samlet vurdering

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/43944

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	TG-2 er gitt på bakgrunn av sprekker i flis på baderomsgulvet.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder membran/tettesjikt.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.
Rekkverk er målt til 100 cm, mens dagens krav 120 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.6.2026

Rapportdato
8.6.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristin Sirnes Ødegaard**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Jan-Marius Vatle**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Prinsens gate 61, 7011 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**402**	Bruksnr:	**23**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:	**78**	Leilighetsnr:	**H0603**		
Byggeår:	**2005**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er en bolig blokk oppført i 2005, er på 7 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong og tre.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og teglsteins forblending.
Flatt tak tekket med takmembran.
Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis i bygget

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**70**	**65** Romfordeling: Entre, 2 soverom, bad, kjøkken og stue	**5** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**13**
Totalt m²	**70**	**65**	**5**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra stue. Det er betongdekke og stålrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

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

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

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat bankeplate.
Det er frittstående hvitevarer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, utforming og/eller åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.
Rekkverk er målt til 100 cm, mens dagens krav 120 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er avløpsrør av plast/støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger

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

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap i entre med automatsikringer.	
Har eier opplyst om arbeider utført 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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

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

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme til radiator som er plassert 2 stk på stue og 1 på hvert soverom. Det er vannbåren varme til gulvvarme på baderommet.	
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 for boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er sentralt anlegg og service styres via borettslaget.	
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?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det registeres sprekk i flis på gulv mot kjøkkenvegg ved vaskemaskin.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å bytte flis, eller tette sprekker i flis.

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**
Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Våtsone ligger inn mot sjakt for rørføringer, og det er derfor ikke mulig å få til fuktsøk inn mot våtsone. Det er ingen symptomer på avvik.

Det er foretatt overflatesøk på tilstøtende vegger uten å finne avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt FDV fra utbygger.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

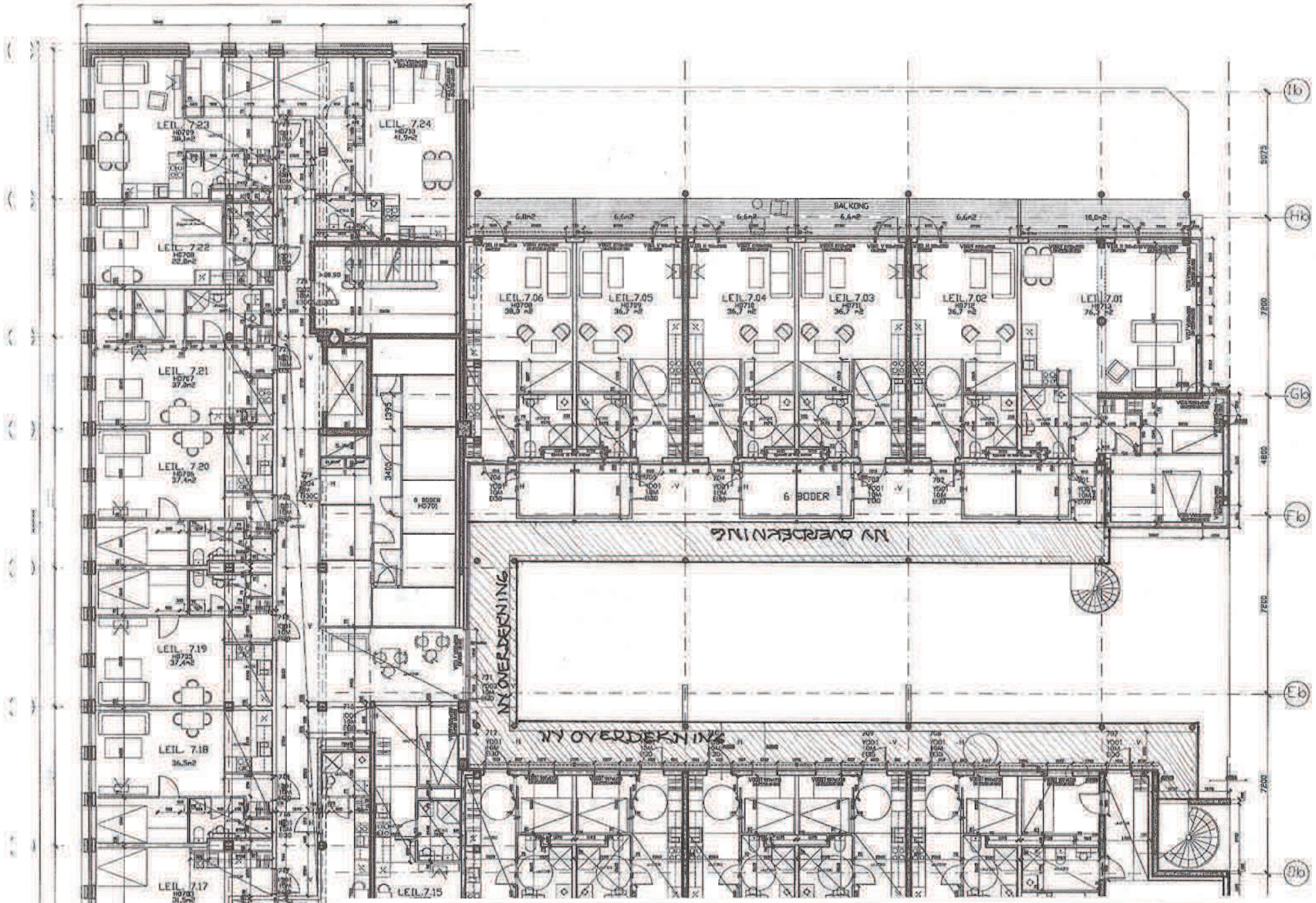
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

6. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



E MYLIUS
ARKITEKTKONTOR

ØVRE BAKKLANDET 40
N-7013 TRONDHEIM
E-mail: e.mylius@c2i.net

TELEFON: 73513142
MOB: 9264 7170
www.mylius.no

Bankgiro:6401 05 77932
Org.nr. 979 851 456MVA

arkitektbedriftene

PLAN

08.06.2012

SENTRALBADET
Prinsens gt 61

NY OVERDEKNING
SVALGANGER 7.ETG

styreleder@sentralbadet.no
Yahya Yassin. 91721414.

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

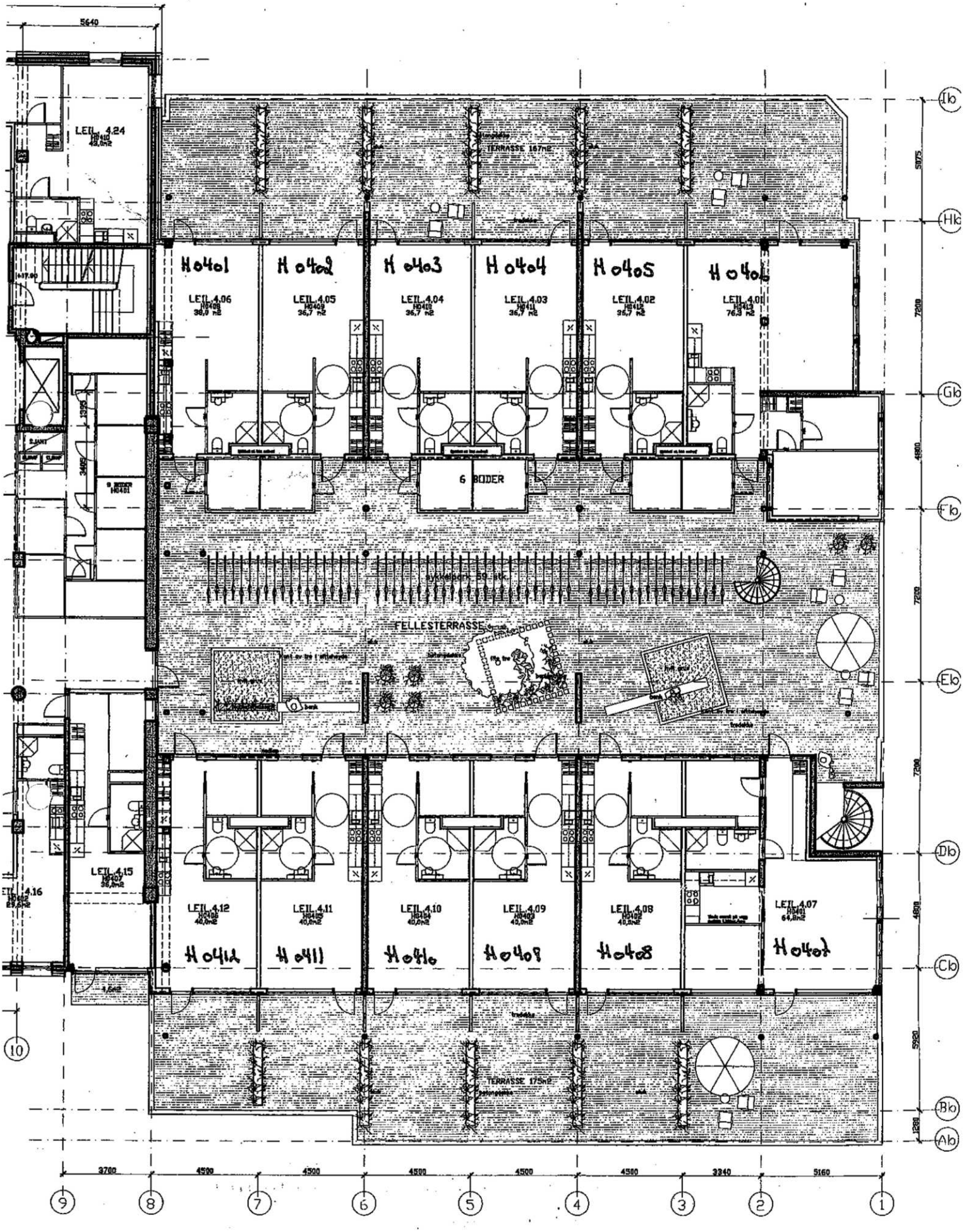
12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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
Ib
Hb
Gb
Fb
Eb
Db
Cb
Bb
Ab
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.

BORETTSLAGET SENTRALBADET
ORG.NR. 986593403, KLIENTNR. 9273

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 228 909	0	0	3 281 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 538 148	7 654 331	7 928 000	4 826 000
Andre inntekter	3	81 250	184 955	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 848 307**	**7 839 286**	**7 998 000**	**8 177 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-31 725	-28 000	-32 430
Styrehonorar	5	-230 000	-225 000	-225 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-39 852	-21 580	-22 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-178 330	-174 560	-186 000	-194 000
Konsulenthonorar		-84 250	-1 130	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-567 714	-507 882	-1 111 000	-1 279 500
Forsikringer		-478 787	-416 402	-490 000	-533 939
Kommunale avgifter	8	-1 080 240	-1 071 979	-1 170 000	-1 103 000
Energi/fyring	9	-804 124	-864 407	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 810	-77 453	-94 128	-85 000
Andre driftskostnader	10	-716 706	-649 935	-657 000	-787 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 294 242**	**-4 042 053**	**-4 988 128**	**-5 275 869**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**3 554 065**	**3 797 233**	**3 009 872**	**2 901 131**
DRIFTSRESULTAT		**3 554 065**	**3 797 233**	**3 009 872**	**2 901 131**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	123 994	102 256	0	0
Finanskostnader	12	-2 551 293	-2 642 654	-2 609 000	-2 191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 427 299**	**-2 540 398**	**-2 609 000**	**-2 191 000**
ÅRSRESULTAT		**1 126 767**	**1 256 835**	**400 872**	**710 131**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 126 767	1 256 835		

BORETTSLAGET SENTRALBADET
ORG.NR. 986593403, KLIENTNR. 9273

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	129 262 932	132 262 932
Tomt	13	3 000 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**132 262 932**	**132 262 932**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 945	74 000
Forskuddsbetalte kostnader		55 673	52 808
Andre kortsiktige fordringer	14	11 893	11 481
Driftskonto OBOS-banken		85 553	525 697
Sparekonto OBOS-banken		3 174 586	2 096 707
SUM OMLØPSMIDLER		**3 329 649**	**2 760 693**
SUM EIENDELER		**135 592 581**	**135 023 625**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 1000		106 000	106 000
Annen egenkapital	15	17 469 430	16 342 663
SUM EGENKAPITAL		**17 575 430**	**16 448 663**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 738 210	44 415 841
Borettsinnskudd	17	73 886 730	73 886 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		**117 624 940**	**118 302 571**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		252 689	169 848
Påløpte renter		12 103	14 320
Annen kortsiktig gjeld	18	127 419	88 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		**392 211**	**272 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**135 592 581**	**135 023 625**
Pantstillelse	19	204 405 510	207 611 020
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.04.2026
Styret i Borettslaget Sentralbadet

Yahya H. Yassin /s/ Simon L. Torbergsen /s/ Øyvind H. Rein /s/

Andreas Husby /s/ Madiha Khalil /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	399 864
Strøm	149 832
Felleskostnader fast	2 531 280
Felleskostnad areal	1 363 044
Bredbånd	94 128
Kapitalkostnader IN I	3 364 221
Reg.kapitalkostnader IN I	-135 312
Overført til kapitalkostnader	-3 228 909
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 538 148**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie basestasjon Lyse Tele AS	81 050
Nøkler	200
SUM ANDRE INNTEKTER	**81 250**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 430**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-230 000
SUM STYREHONORAR	**-230 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-39 852
SUM REVISJONSHONORAR	**-39 852**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-298 564
Drift/vedlikehold VVS	-28 415
Drift/vedlikehold elektro	-4 576
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 469
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 177
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 512
Egenandel forsikring	-54 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-567 714**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-384 763
Vann- og avløpsgebyr	-309 317
Renovasjonsgebyr	-386 159
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 080 240**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-261 458
Fjernvarme	-542 666
SUM ENERGI / FYRING	**-804 124**

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

Avsetning pr. 01.01.25	406 163
-innbetalt strøm/fjernvarme 2025	549 696
-faktisk forbruk 2025	-804 124
Avsetning pr. 31.12.25	151 735

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 100
Container	-15 995
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 960
Vaktmestertjenester	-201 960
Vakthold	-164 465
Renhold ved firmaer	-252 441
Andre driftskostnader	-38 433
Trykksaker	-6 332
Andre kontorkostnader	-12 007
Bank- og kortgebyr	-2 930
Øreavrunding	-21
Velferdskostnader	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-716 706**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 980
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 135
Renter av sparekonto i OBOS-banken	77 879
SUM FINANSINNTEKTER	**123 994**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 551 278
Renter på leverandørgjeld	-15
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 551 293**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	131 095 618
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 167 314
Tomteverdi skilt ut i årets regnskap	-3 000 000
SUM BYGNINGER	**129 262 932**

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	11 893
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 893**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13 354 498
Egenkapital fra IN tidligere	4 969 640
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-854 708
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**17 469 430**

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-57 792 663	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 407 182	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	677 631	
Nedbetalt tidligere, IN	4 969 640	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-43 738 210
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 738 210**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-73 886 730
SUM BORETTSINNSKUDD	**-73 886 730**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Refusjon IN-avregninger	-127 419
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-127 419**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	73 805 510
Pantelån	43 738 210
Beregnede IN forpliktelser	4 114 932
TOTALT	**121 658 652**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

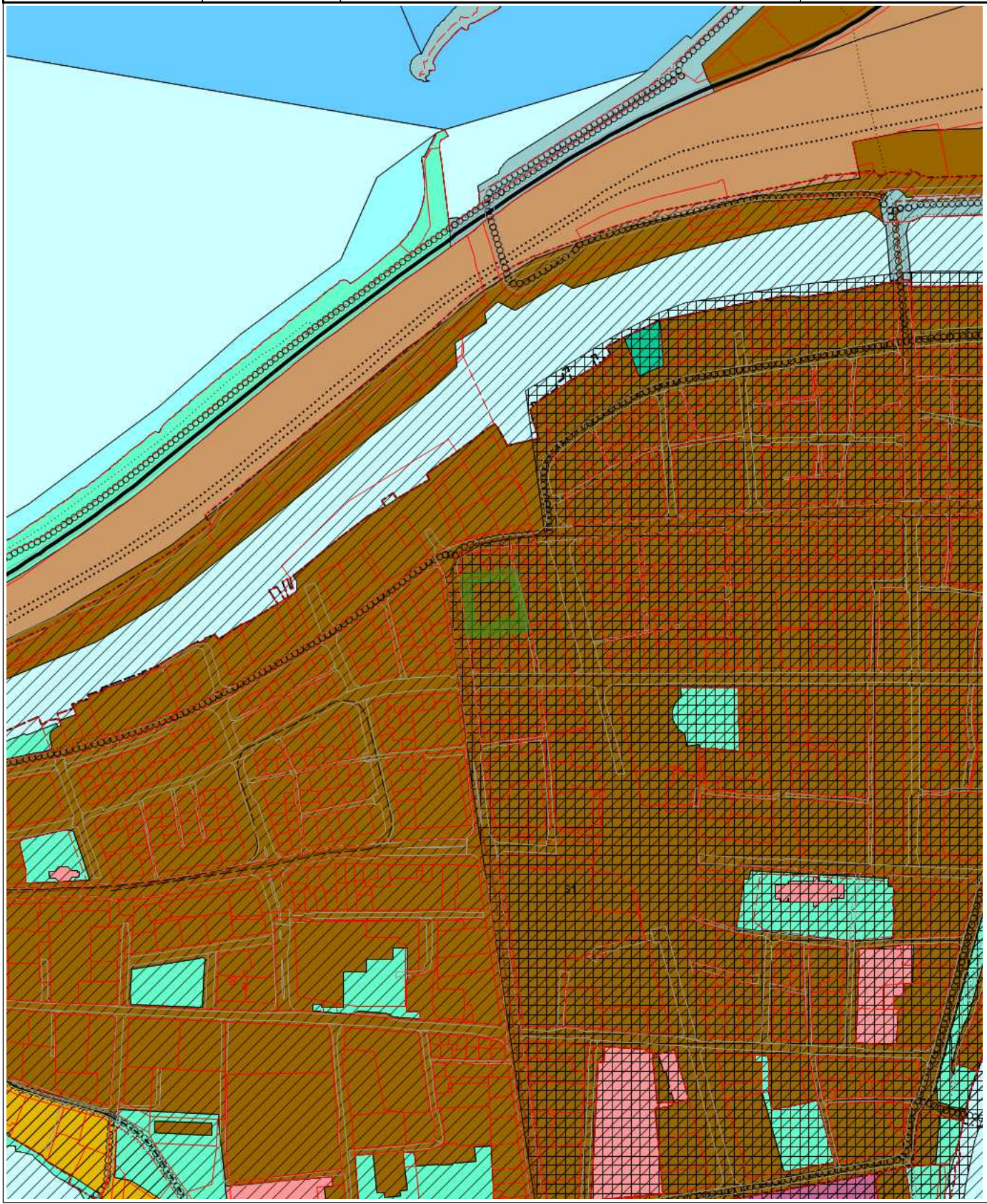
Bygninger	132 262 932
TOTALT	**132 262 932**

Trondheim

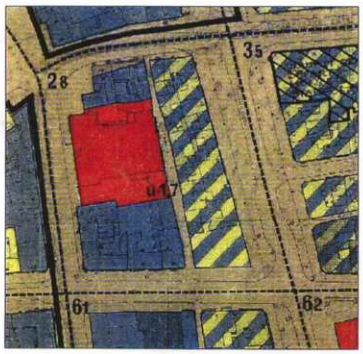
Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk
1:5000







Utsnitt eksisterende midtbyplan

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri/lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)
- Gate/veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)
- Friområde (400)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense

0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1M

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 5)
- Høyspenningsanlegg (510)
- N Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)
- Spesialområde bevaring
- Restriksjonsområde/frisikt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel/parkering /gangvei
- Felles gårdsplass

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

- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel

TILLATT ANT. ETASJER ENDANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

G0429
r0118af Plansak Kar

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

N

MÅLESTOKK: 1:1000

KARTBLAD: E 29

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

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

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

Planen er utarbeidet av: ARC Arkitekter AS

r 118 af

DATO: 09.09.02

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
køb	
SAKSBEH.	ARKIVNR.
sc	

- 11867

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 02.20393

Prinsens gate 61 og Olav Tryggvasons gate 45, 47 og 49, reguleringsplan + bestemmelser **R 118af**

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 24.04.2003 sak B nr.33/2003 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kari Aarnes
Kari Aarnes
Formannskapssekretær

Rita Ottervik
Rita Ottervik
Ordfører

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000

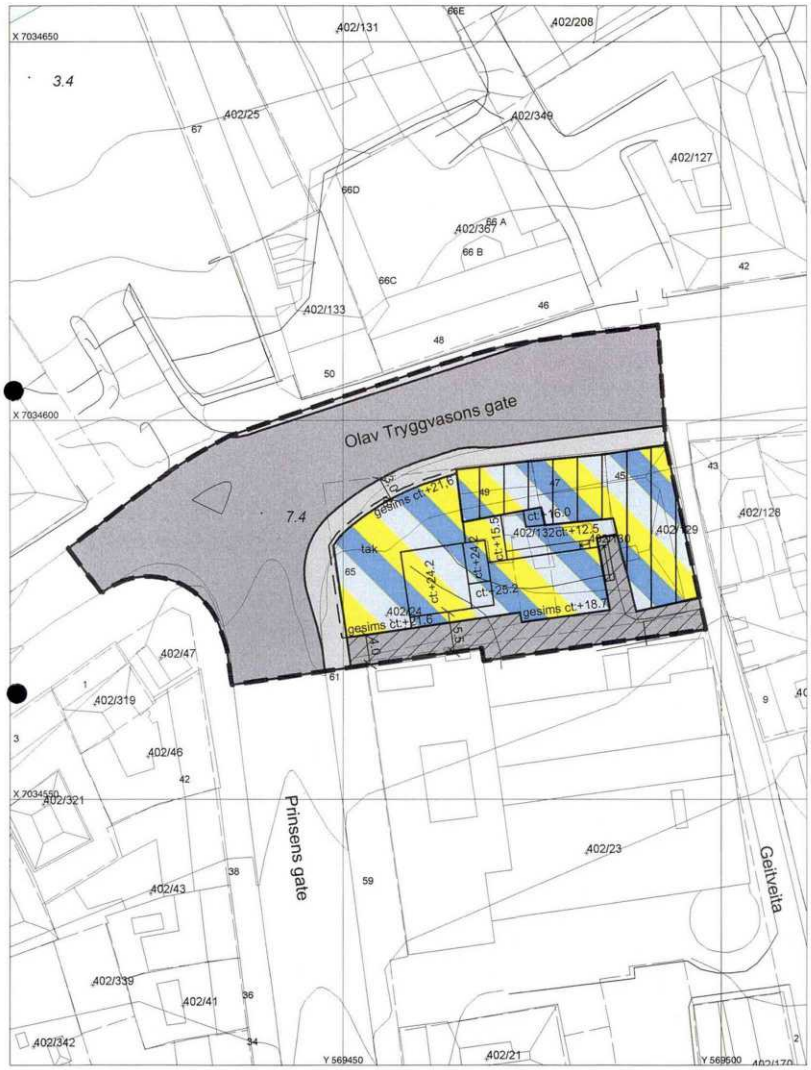
0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 118	stf. 28.08.81 MIDTBYPLANEN



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

i 0 8 J E / 30244154
r0118as Kart/Tegninger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Fortau

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles gårdsplass (760)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Bolig/Forretning/Kontor (911)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
Planområdet omfattes av det automatisk fredet kulturminnet "middelalderbyen Trondheim."
I hele området reguleres grunnen til spesialområde bevaring
- Bevaring av bygninger (661)

LINJESYMBOLER mv..
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse

Koordinatsystem:UTM sone 32 Euref 89

0 10 20 30 40 50
Ekvidistanse 1.0 m.

TRONDHEIM KOMMUNE
Bebyggelsesplan med bestemmelser

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

MÅLESTOKK: 1:500
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Tegnet inn adressenr. og justering av kotehøyder	27.04.2006	ARC			
Endret tegnforklaring	01.09.2006	bm			
Til sluttbehandling, endret tegnforklaring	01.02.2007	BRH			

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

Planen er utarbeidet av: arc arkitekter
Planen er fremmet av: arc arkitekter

arc arkitekter as
nordre gt.8
7001trondheim
t 73991220
f 73991225
www.arcarkitekter.no

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
ARC	r0118as
SAKSBEH.	ARKIVNR.

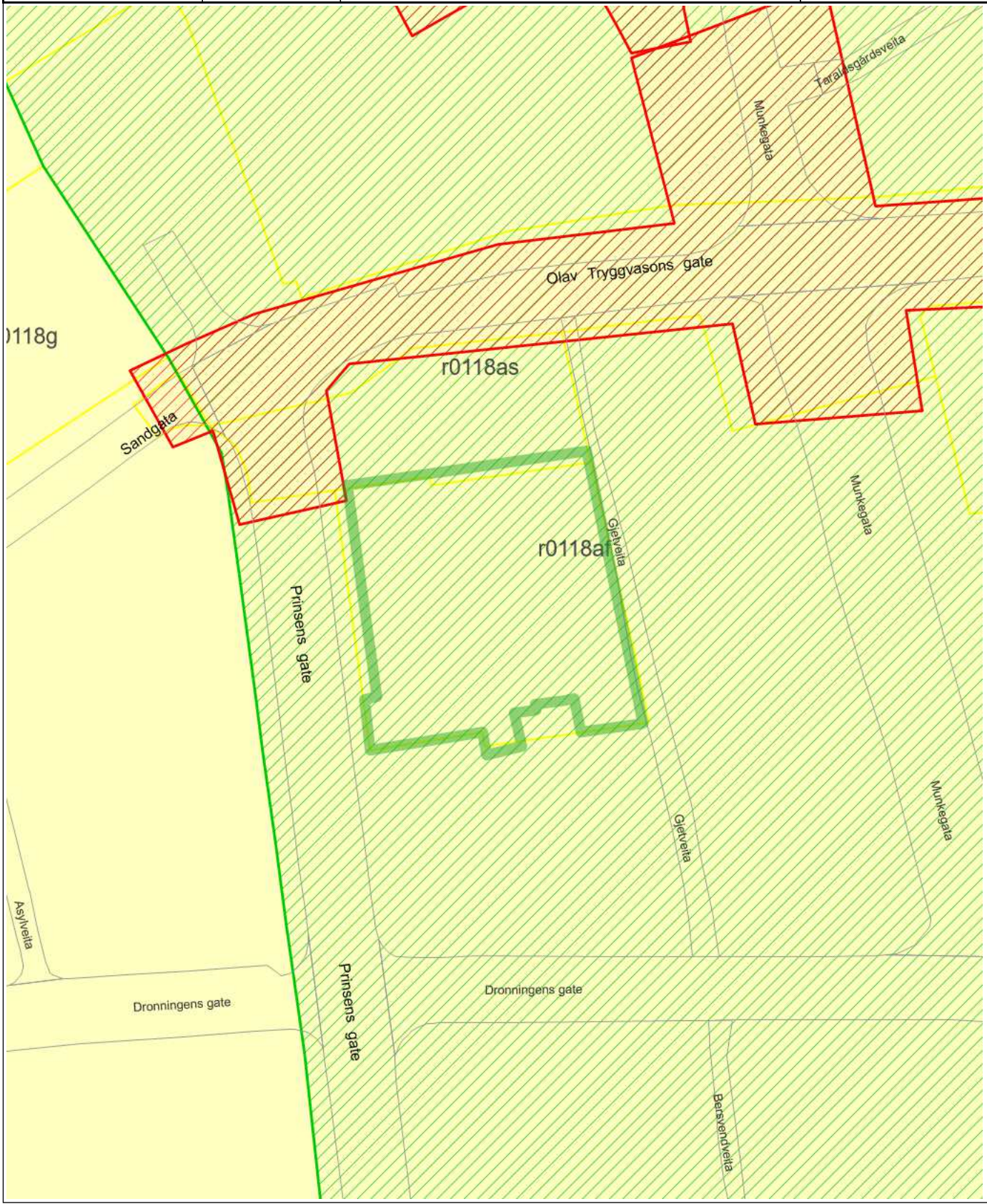
DATO: 26.04.2006
KOMMUNENS SAKSNR.: 04/39914

Trondheim

PlanOversikt

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

Målestokk
1:1000

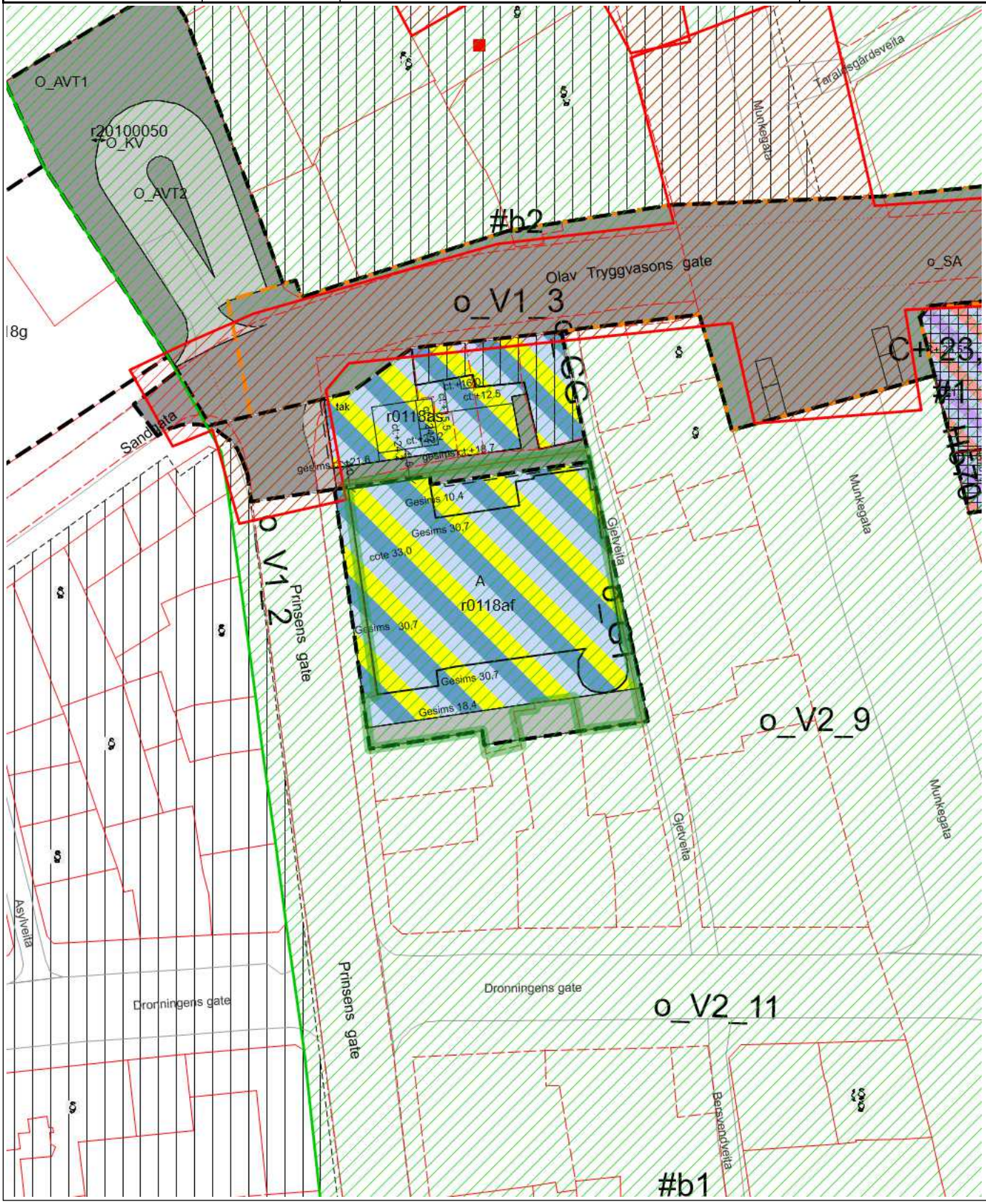


Trondheim

Reguleringsplaner

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

Målestokk
1:1000



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.

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).

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.

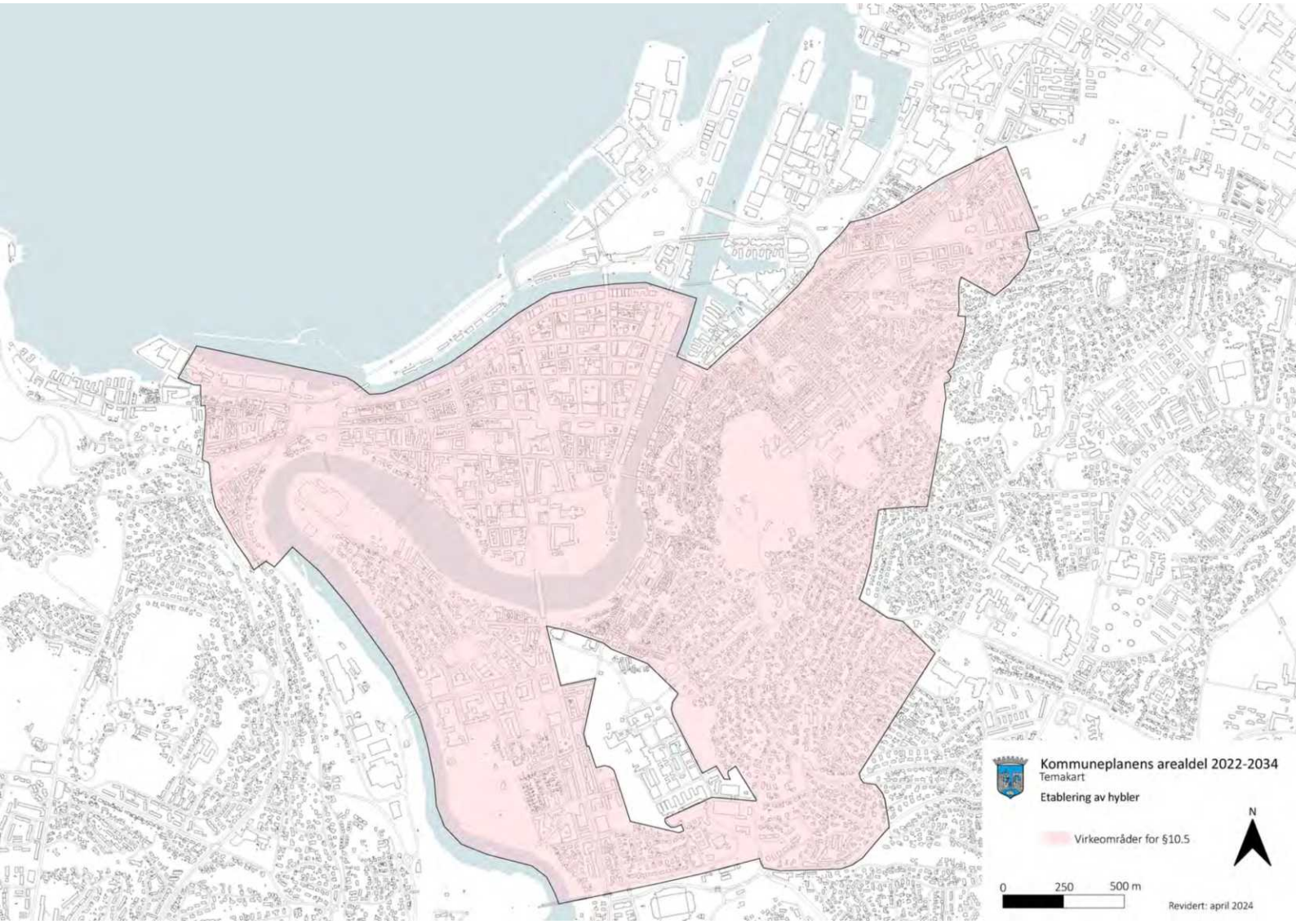
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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.


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.03.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder gjenoppbygging av brannskiller etter vannskade slik det er beskrevet i vedtak BYGG-23/83527-5, datert 01.12.2023.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

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	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	08/12252	02.11.2009

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
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi m/ vedlegg:
Borettslaget Prinsens gate 61, Prinsens gate 61, 7011 Trondheim

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

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

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.06.2018.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-17/85117-3.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

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 KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/18928	11.04.2013

TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi uten vedlegg: Borettslaget Sentralbadet, Olav Trygvassons gate 40, 7011 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/18928	11.04.2013

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer: NO
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	989 091 565

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

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.

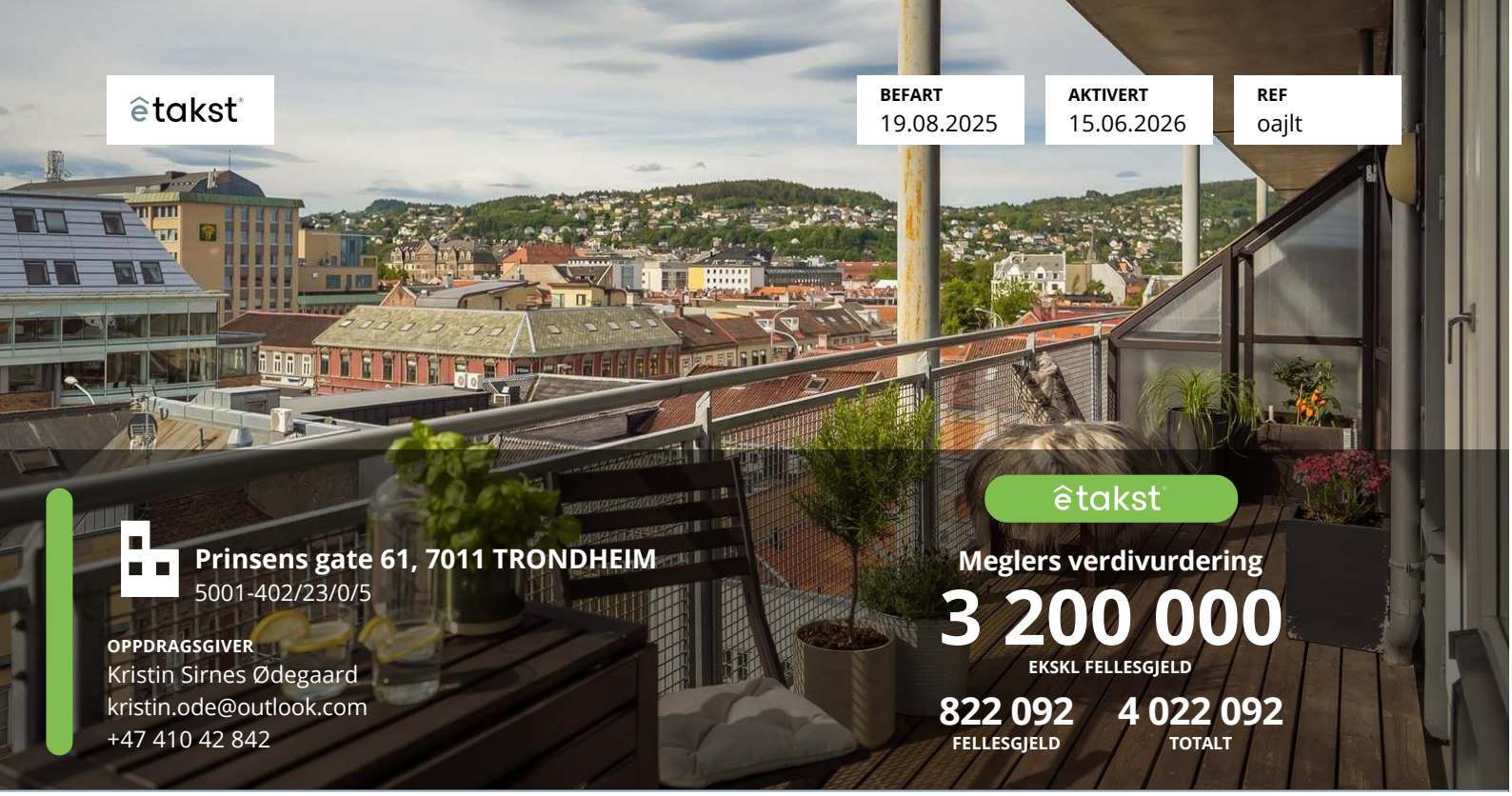
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1985/03, FBR IP 0835/04 og FBR IP 0371/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

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



BEFART	AKTIVERT	REF
19.08.2025	15.06.2026	oajlt

Prinsens gate 61, 7011 TRONDHEIM
5001-402/23/0/5

OPPDRAGSGIVER
Kristin Sirnes Ødegaard
kristin.ode@outlook.com
+47 410 42 842

Meglers verdivurdering
3 200 000
EKSKL FELLESGJELD

822 092 FELLESGJELD
4 022 092 TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2005
Soverom	2
Etasje	6
Fellesutgifter	10 157
Formue	52 088

AREAL

BRA-i	65 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og heis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Munkhaugveita 5, 7013 Trondheim	26.02.2026	4 820 000	0	4 820 000	2018	65 m²
Munkegata 66E, 7011 Trondheim	04.12.2025	3 900 000	40 172	3 940 172	2006	63 m²
Munkhaugveita 18, 7013 Trondheim	19.01.2026	4 990 000	0	4 990 000	2013	68 m²

Flott 3-roms hjørneleilighet med glimrende beliggenhet i hjertet av Trondheim sentrum. Med sin sydvendte plassering i 6.etasje oppnår man en behagelig boføelse, skjermet for trafikk og innsyn. Samtidig nyter man godt av balkong med lang solgang og fine utsiktsforhold. Boligen har en ypperlig beliggenhet midt i hjertet av sentrum. Her bor man med alle servicetjenester, butikker, restauranter, uteliv og kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet.

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

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

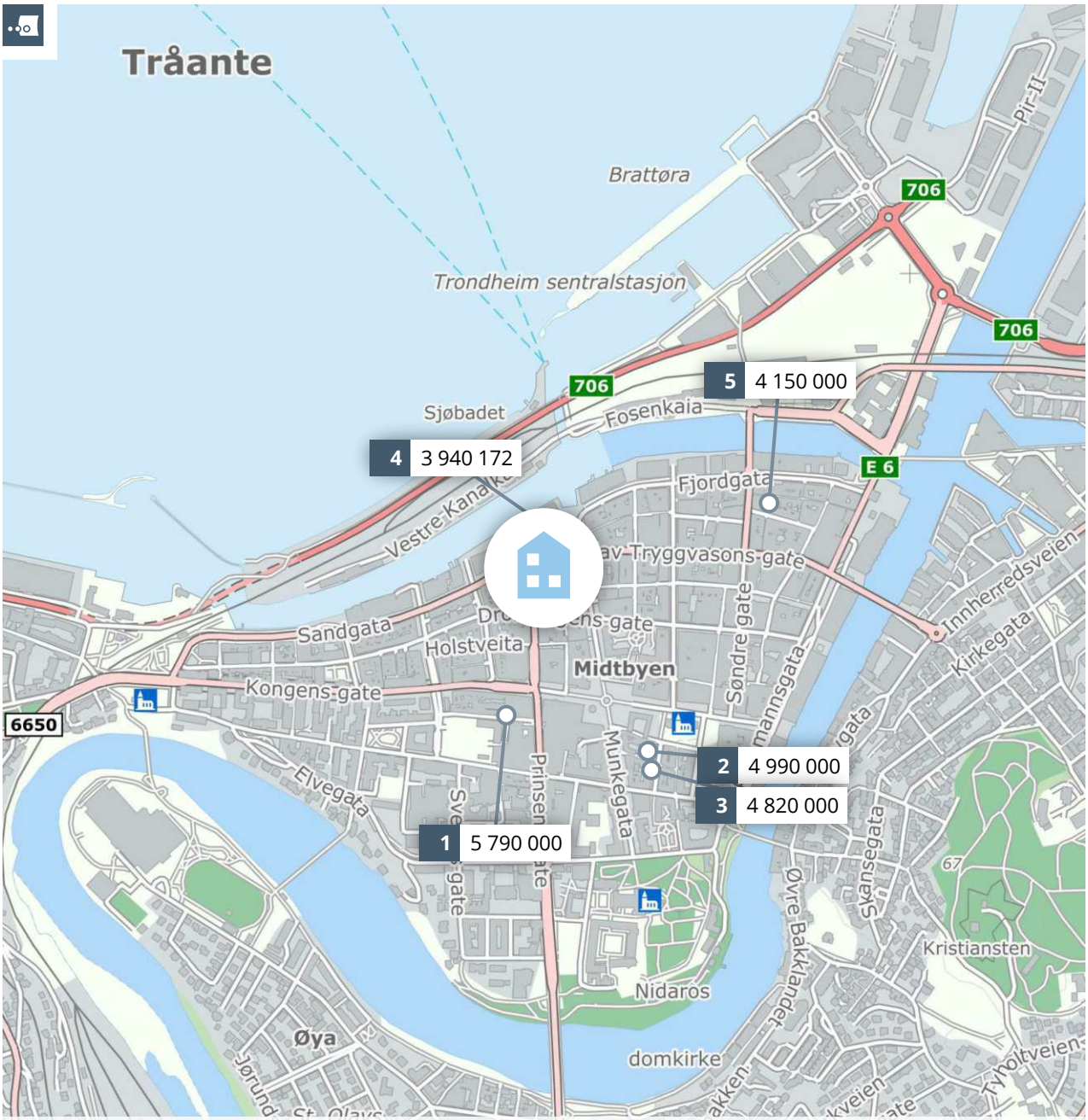
PRIVATMEGLEREN

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.

Eiendomsverdi®

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



Meglers verdivurdering

PRINSENS GATE 61

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 15.06.2026

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: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prinsens gate 61, 7011 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

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

Verdivurdert til

3 200 000

822 092	4 022 092	61 878
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	10 157
Formue	52 088
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Repslagerveita 2 B									
	64 m²	2023	2. etg	2 sov	09.02.2026	5 790 000	**5 790 000**	0	5 790 000	**90 469**
2	Munkhaugveita 18									
	68 m²	2013	3. etg	2 sov	19.01.2026	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**73 382**
3	Munkhaugveita 5									
	65 m²	2018	3. etg	2 sov	26.02.2026	4 890 000	**4 820 000**	0	4 820 000	**74 154**
4	Munkegata 66 E									
	63 m²	2006	5. etg	1 sov	04.12.2025	3 690 000	**3 900 000**	40 172	3 940 172	**62 542**
5	Danielsbakerveita 7									
	66 m²	2005	2. etg	2 sov	14.04.2026	4 290 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**62 879**

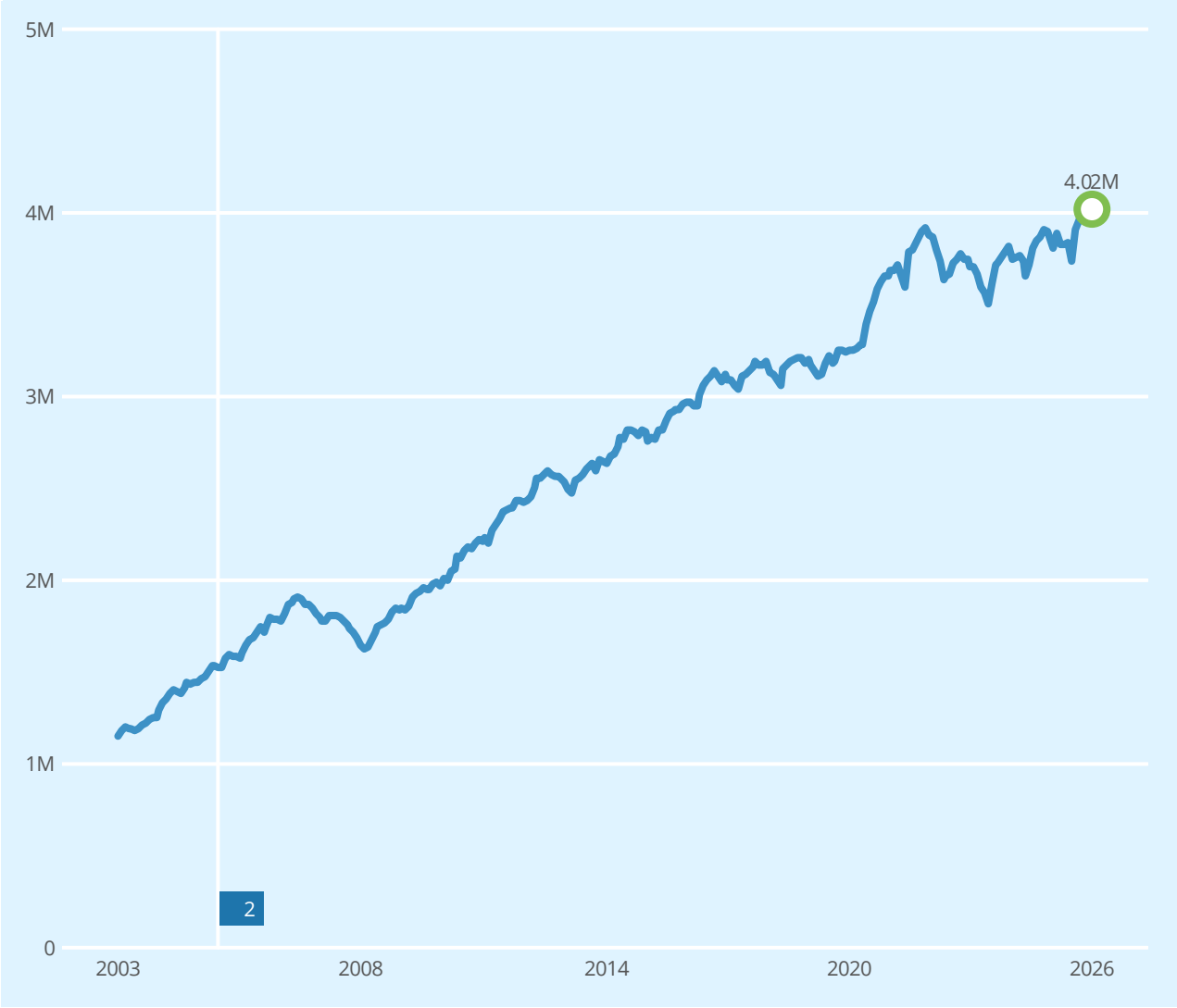
Flott 3-roms hjørneleilighet med glimrende beliggenhet i hjertet av Trondheim sentrum. Med sin sydvendte plassering i 6.etasje oppnår man en behagelig bofølelse, skjermet for trafikk og innsyn. Samtidig nyter man godt av balkong med lang solgang og fine utsiktsforhold. Boligen har en ypperlig beliggenhet midt i hjertet av sentrum. Her bor man med alle servicetjenester, butikker, restauranter, uteliv og kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet.

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	
19.01.2022		19.01.2022	-	2 800 000	-	2 800 000	3
15.06.2018		15.06.2018	-	2 500 000	-	2 500 000	4
15.01.2013		15.01.2013	-	1 400 000	-	1 400 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MIDTBYEN 3 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3 643 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i MIDTBYEN 3 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

3 076 000 Prisantydning i snitt
3 069 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

72 390 MIDTBYEN 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

63 216 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd
61 878 Prinsens gate 61 Totalpris 4 022 092

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.
