PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HALDENS GATE 26B

Vedlegg

Selgers Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisse

Byggegodkjente tegninger

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Kommunal e opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260094
Addresse	Haldens gate 26B		
Postnr.	7043	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Christian A V Rostrup		
Selgers navn	Andrea Knutsen		

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?

Januar 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
C A
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

Beskrivelse:

Tidvis tett sluk av normal bruk, fikses enkelt med plumbo.

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:

Senket vanntrykk i hele borettslag-komplekset og vedlikehold av rørsystemet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av TOBB.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Utført av TOBB 05.03.2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Senket vanntrykk til "normal".

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

Initialer selger:
C A
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Høyde på rekkverk på terrasse ligger under dagens krav ifølge takstmann.

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Lagt opp ny kurs i sikringsskap, lagt til to nye dobbeltstikk: et i stue og et på soverom. Koblet om noen av kursene for at de ulike rommene skal henge mer sammen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet gammelt stikk i stue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

Av hvem?:

Argon Elektro, en sjekk ble utført i forbindelse med arbeid beskrevet over.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Overbelastning på to kurser ble utbedret med å sette inn ny kurs og fordele.

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

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

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 27.04.2026

Signert av *Christian A V Rostrup*

Signert av *Andrea Knutsen*

Initialer selger:
C A
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Taksthuset Orkland

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Haldens gate 26 B

7043 TRONDHEIM

5001/410/0/394/174/0

Rapportdato

10.05.2026

TG 0	1
TG 1	4
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	0

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Befaring utført den 19.04.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Taksthuset Orkland

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HÅLDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den 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

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

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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.

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

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

Om boligen

Adresse: Haldens gate 26 B , 7043, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/0/394/174/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1950

Tomt: 1 287.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Rosenborg Borettslag, Andrea Knutsen, Christian Rostrup

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Blokken er av betongelementer med pusset murfasade. Saltakkonstruksjon. Vinduer av isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

3. etasje			
Primærrom 51 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 0 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Entre, stue, kjøkken, soverom og bad		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

3. etasje			
BRA-i 51 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 5 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Loft			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 51 m^2	**BRA-e** 9 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 5 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 60 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Oppsummert

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

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid. Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom av takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
27.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 26.10.1948 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 01.11.1950

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdør er trekarmsdør.
Terrassedøren er trekarmsdør med 2-lags glass.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra 2007 på vinduer og terrassedøren.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av materialer tre. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

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

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Ingen skader på overflater ble avdekt på befaringsdagen.
Det registreres noe misfarging i mykfuger.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, og ca. 2cm fall totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig avtrekk på badet.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid.
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Bilde



HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å montere tett dusjkabinett på bakgrunn av alder på tettesjikt.

6 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Selger informer om at det ble installert nye rør i pipeløp i 2023.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.
Glassplate på vegg over stekeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er i senere tid gjort arbeider på vannledninger på grunn av for høyt trykk. Selger informerer om at det er gjort tiltak.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/varmekabler på bad.
Vedovn i stue.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2003 og rommer 110 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.
Autorisert firma sjekket i 2024 stikkontakt ved panelovn som kunde har byttet selv. Dokumtasjon fremvist.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/0/394/174/0

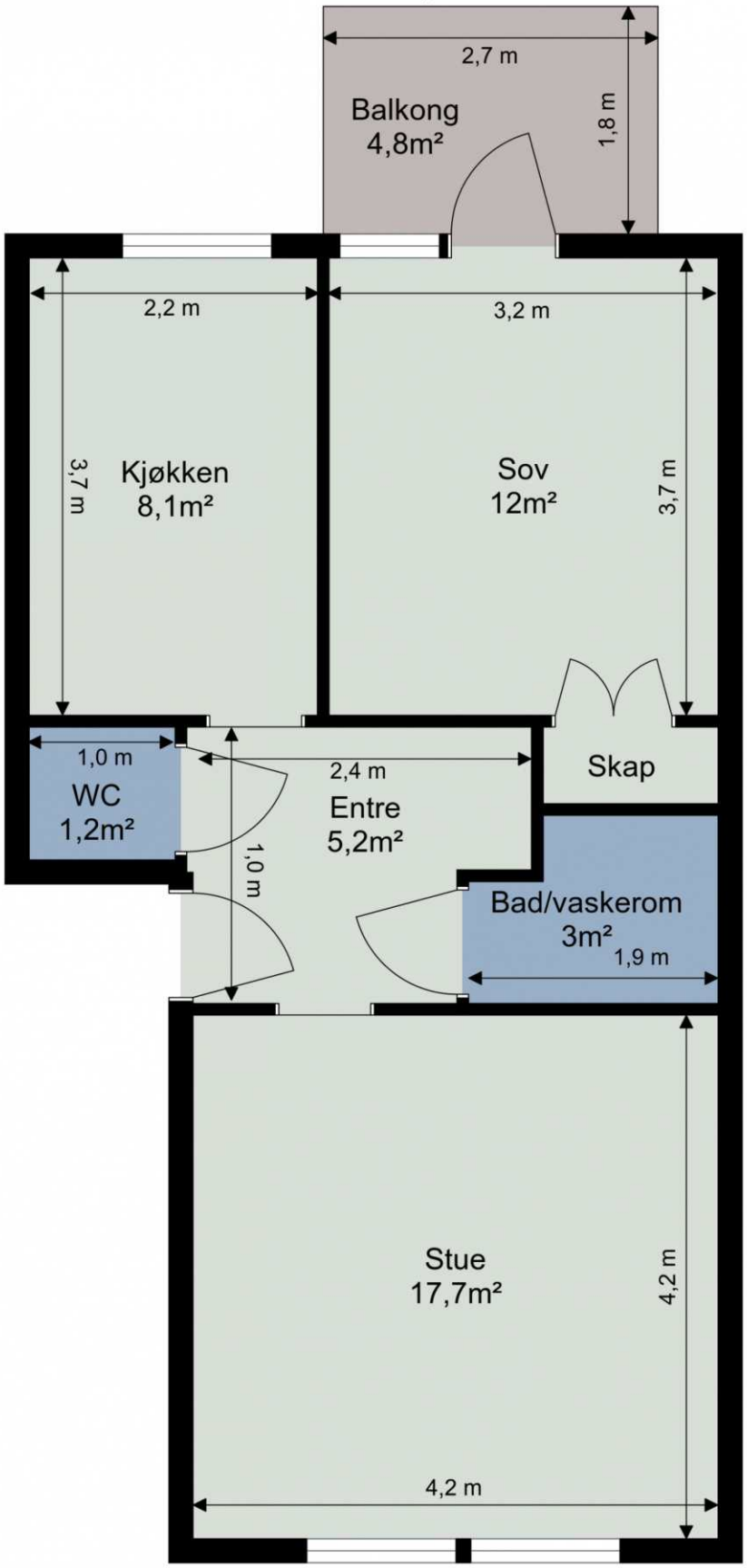
Bilde



Taksthuset Orkland

Haldens gate 26b

3. etasje



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

5146 1 expl. returnert Guttormsen 11/8-48

J.nr. 153/48

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 26 Haldens gate aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Boligkompleks med 4 gårder, ialt 24 stkr. leiligheter på 2 vær. kjøkken og bad. Butikk i kjekler mot Rosenborg gate.

Godkjent 14/5 1948.

Trondheim, den 7/5 1948.

Byggherre: Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag (TOBB) (egenhendig underskrift). J. Haugvold

Adresse:

Anmelder: Odd L. Guttormsen

Adresse: Tinghuset

Ansvarshavende: O.L. Guttormsen

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal 530 m² + utbygg i kjeller på 285 m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 og B10.

samtlige in duplo.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.)

Leire, sann og fjell

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel:

1 rad 4"

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Ligger i byggelinjen mot Haldens gate

og Rosenborg gate.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

Cfr. tegn.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Cfr. tegn.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:

Yttervegger av Trondhjems hulmur. Gavlvegger, trapperomsvegger, bjelkebærende vegger og garasjevegger av jernbetong. Skillevegger mellom leilighetene av 2 stkr. 1/4 st. med matter imellom, forøvrig 1/4 og ½st. vegger. Jernbetongdekker med matter, tilfarer og 5/4" gulvbord.

§ 81. Isolasjon: 2 lag papp på grunnmur

§ 87. Taktekking: Krummstein med papp under.
(Se dept. forskrifter kapt. XI.)

§ 89–92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Bredde 1.1o, o=17,19, J=29 cm.

§ 99–103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.)

Ialt 5 stkr. 9"x 9" røkpiper.
10x 10 og 10 x 15 avtrekkslyrer fra W.C.,kott, kjøkken og bad.

§ 104–107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:
2.5o i leilighetene, 3.o i butikk.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
Størhus i kjeller, tørkelem med rulle på loft.
Mat- og brendselsboder i kjeller, loftsbod for hver leilighet på loft.

§ 109. Klosetter:
Cfr. tegn.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger

Gjeldende servitutter:

Sendes helserådet til uttalelse.

Trondheim bygningssjefkontor 14.5.1948.

Gunnar Stabell

T.S. 327/48.

Ad: Haldens gate 26, nybygg.

Sendes tilbake til bygningsrådet.

Det må sörges for direkte friskluft-tilförsel til söppelrom og söppelrommets minste bredde må ikke være under 1.3o m. Forövrig har helserådet ingen merknad til de fremlagte planer.

Trondheim helseråd, 19/5 1948.

A. Weidemann

A. Weidemann -

C. V. Lange

C.V. Lange

Etter skjönnhetsrådets mening vil det være en fordel å slöyfe markeringen av sokkelmuren i fasadene mot de to gater.

Kjellervinduene mot Haldens gate bör flyttes som avmerket på fasadetegningen.

Frembyggene mot gårdsplassen bör sökes gitt en mere sammenarbeidet og roligere form.

Trondheim skjönnhetsråd, den 9. juli 1948.

Gunnar Stabell

Sendes tilbake til anmelderen idet en viser til helserådets uttalelse av 19/5-48 og skjönnhetsrådets uttalelse av 9/7-48. Det må anordnes branngavl mellom matr.nr. 24 og matr.nr. 26, Haldens gtö også for takets vedkommende. Loftsplan må innsendes.

Trondheim bygningsråd, den 4. august 1948.

Gunnar Stabell

Adr.av. Boktr., Trondh.

Bygningsrådet godkjenner tegningene revidert 19/8-48 og anbefaler materialsöknad innvilget. Brannvegg mot nabo må utföres forskriftsmessig. Transportgangen foran söppelrommet må bringes i overensstemmelse med de nye regler.

Trondheim bygningsråd, den 1. september 1948.

P. f. Rådet

, den 4. september 1948.

Herr ark. Odd L. Guttormsen,
Tinghuset,
h e r .

Deres byggemelding av 7/5-48 på vegne av Tobb om oppföring av boligblokk i 3 etasjer på nr. 26, Haldens gt., ble behandlet av bygningsrådet på mötet 1. september 1948 med beslutning:

"Bygningsrådet godkjenner tegningene revidert 19/8-48 og anbefaler materialsöknad innvilget. Brannvegg mot nabo må utföres forskriftsmessig. Transportgangen foran söppelrommet må bringes i overensstemmelse med de nye regler."

Inge Maalö.

24/11-48

Herr ark. L. Guttormsen,

Tinghuset,

h e r .

Deres skriv av 11/11-48 hvor De söker om dispensasjon fra departementets bestemmelser om anordning av tilfluktsrom i boligblokken på nr. 26, Haldens gt., ble behandlet av bygningsrådet på møtet den 24.11.48 med beslutning:

"Bygningsrådet finner ikke uten videre å kunne dispensere fra departementets forskrifter for anlegg av permanente splint- ras- og gassikre tilfluktsrom i nybygg samt i eldre bygninger ved hovedombygning (fastsatt av Justis- og politidepartementet den 4/7-48 med hjemmel i lov om sivilt luftvern av 10/7-36), men ber om forslag til på beste måte å imötekomme forskriftenes bestemmelser."

Gunnar Stabell.

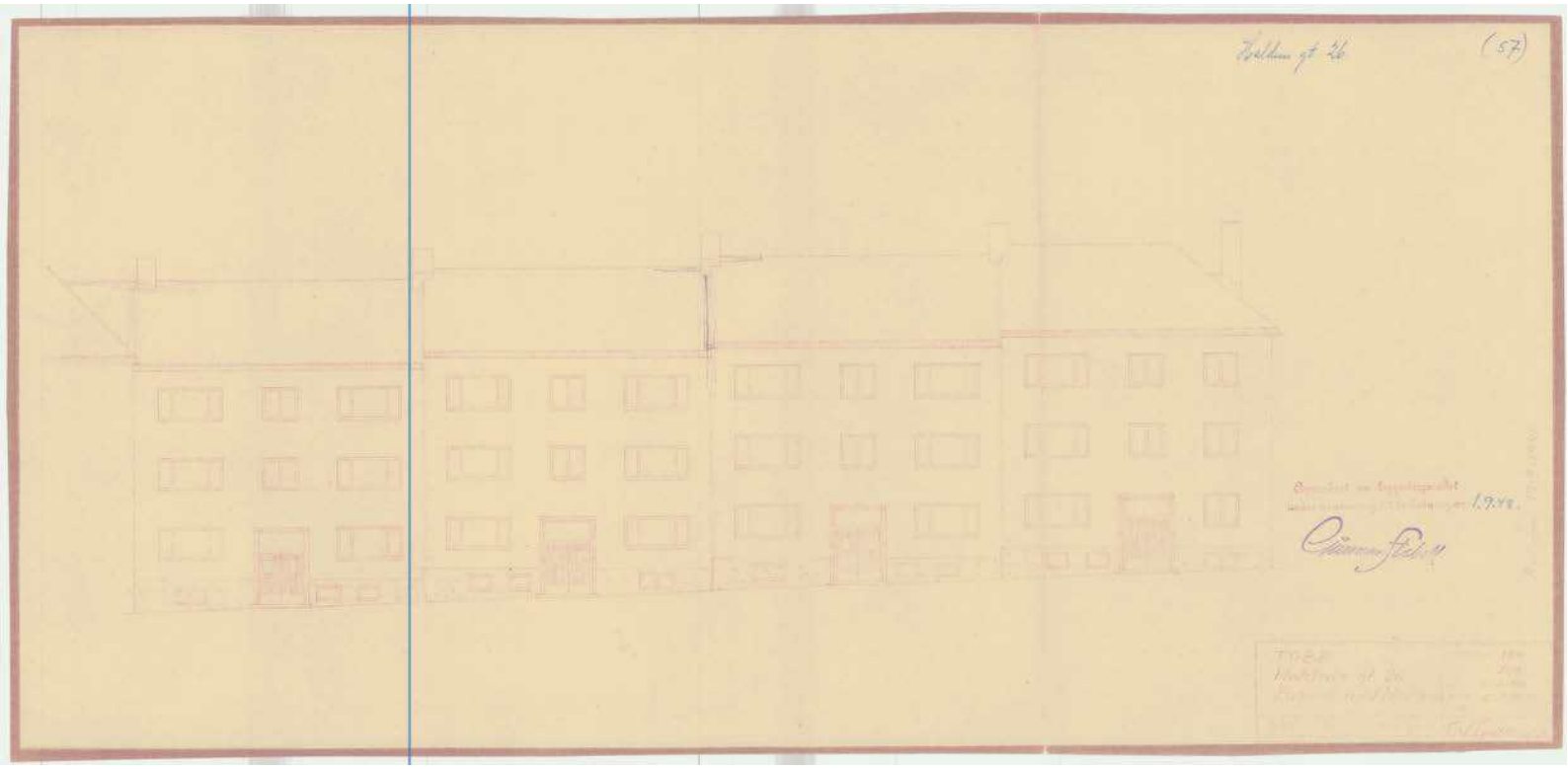
Gunnar Stabell.

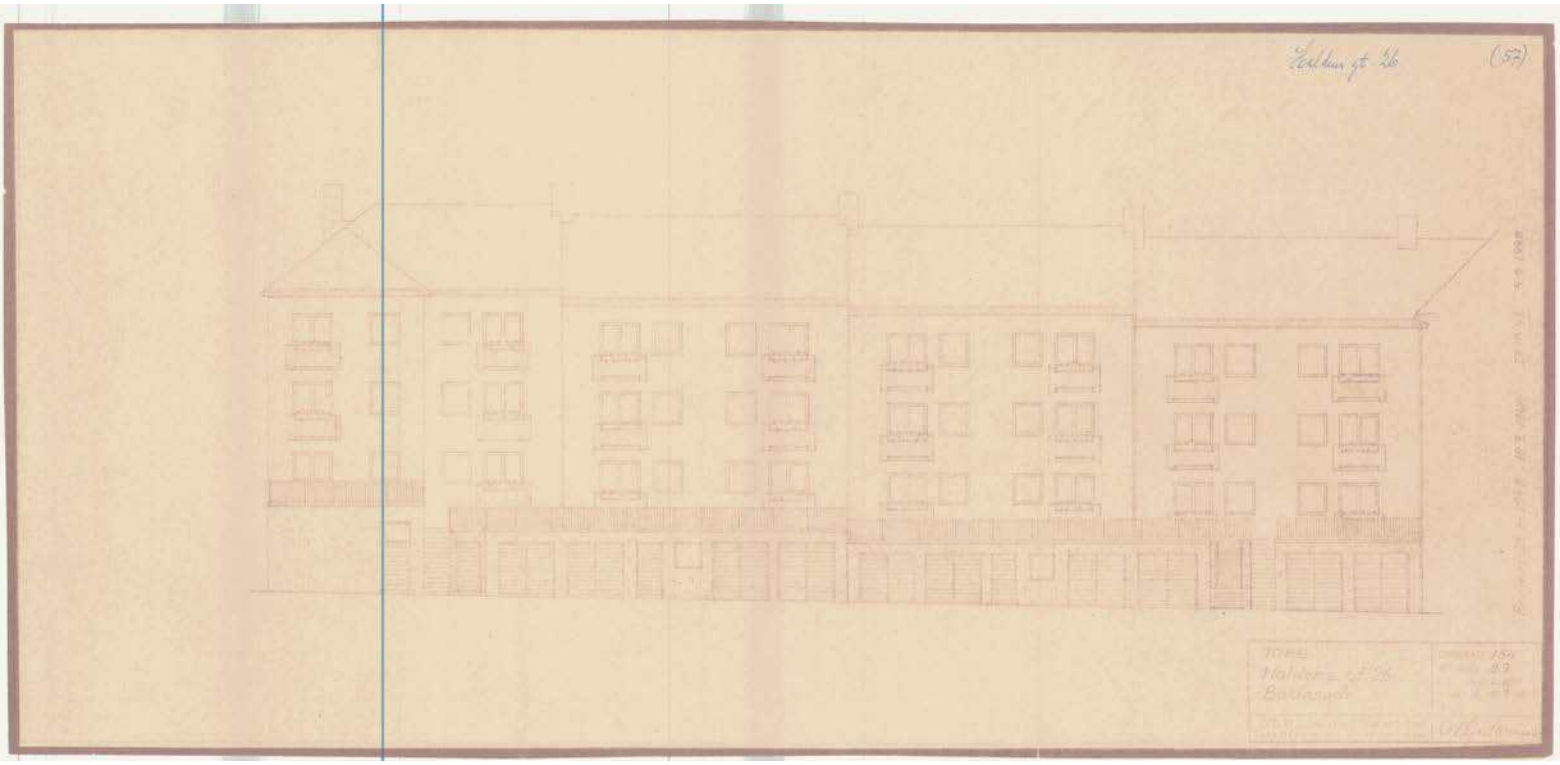
Toldbu gt. 26

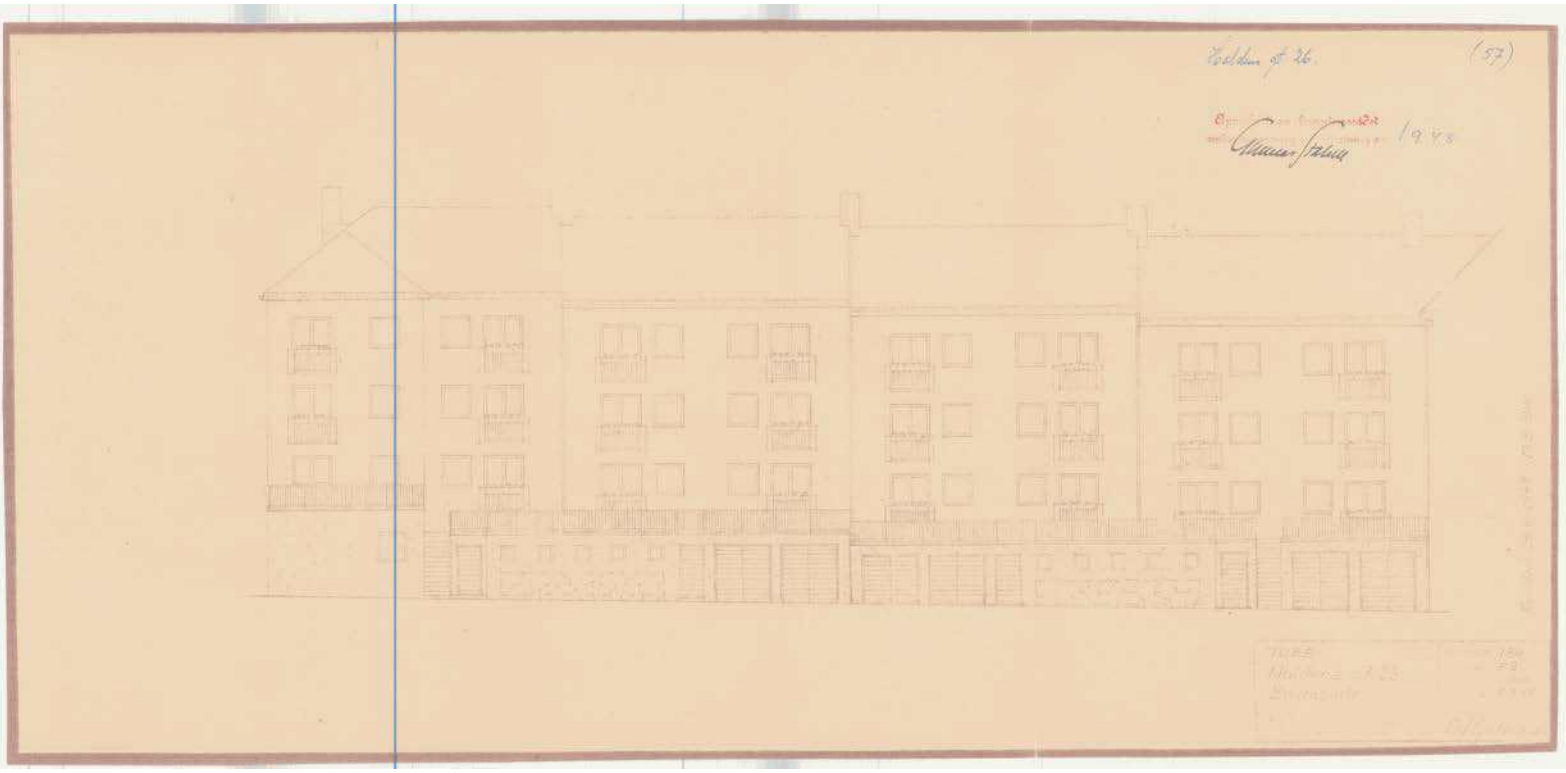
(57)



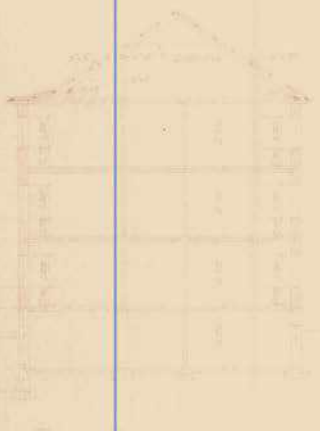
TOBB
Haldens gt. 26
Fasade mot Halden



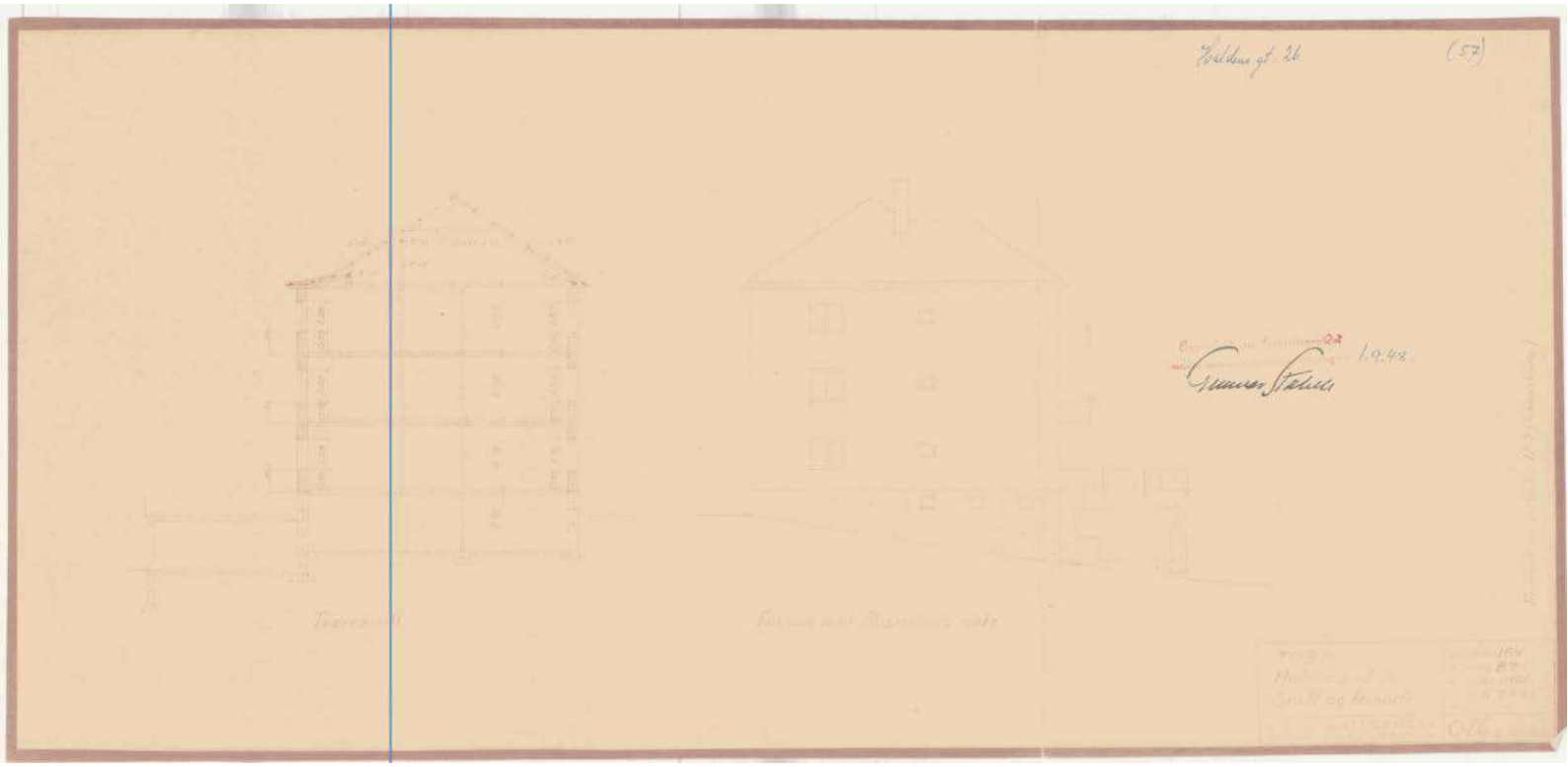

Baldersgt 26
(57)



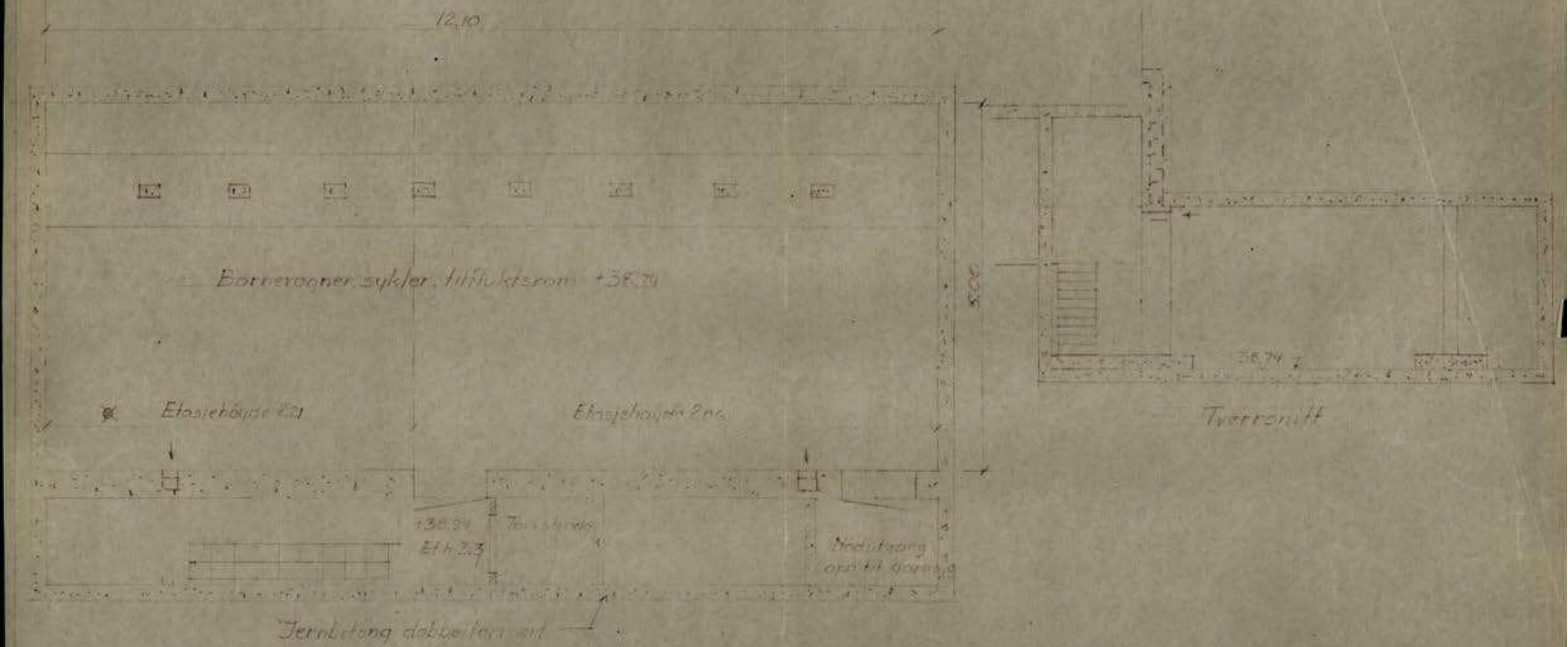
Hallkjenn gt. 26 (57)







Holdens gt. 26. (57)



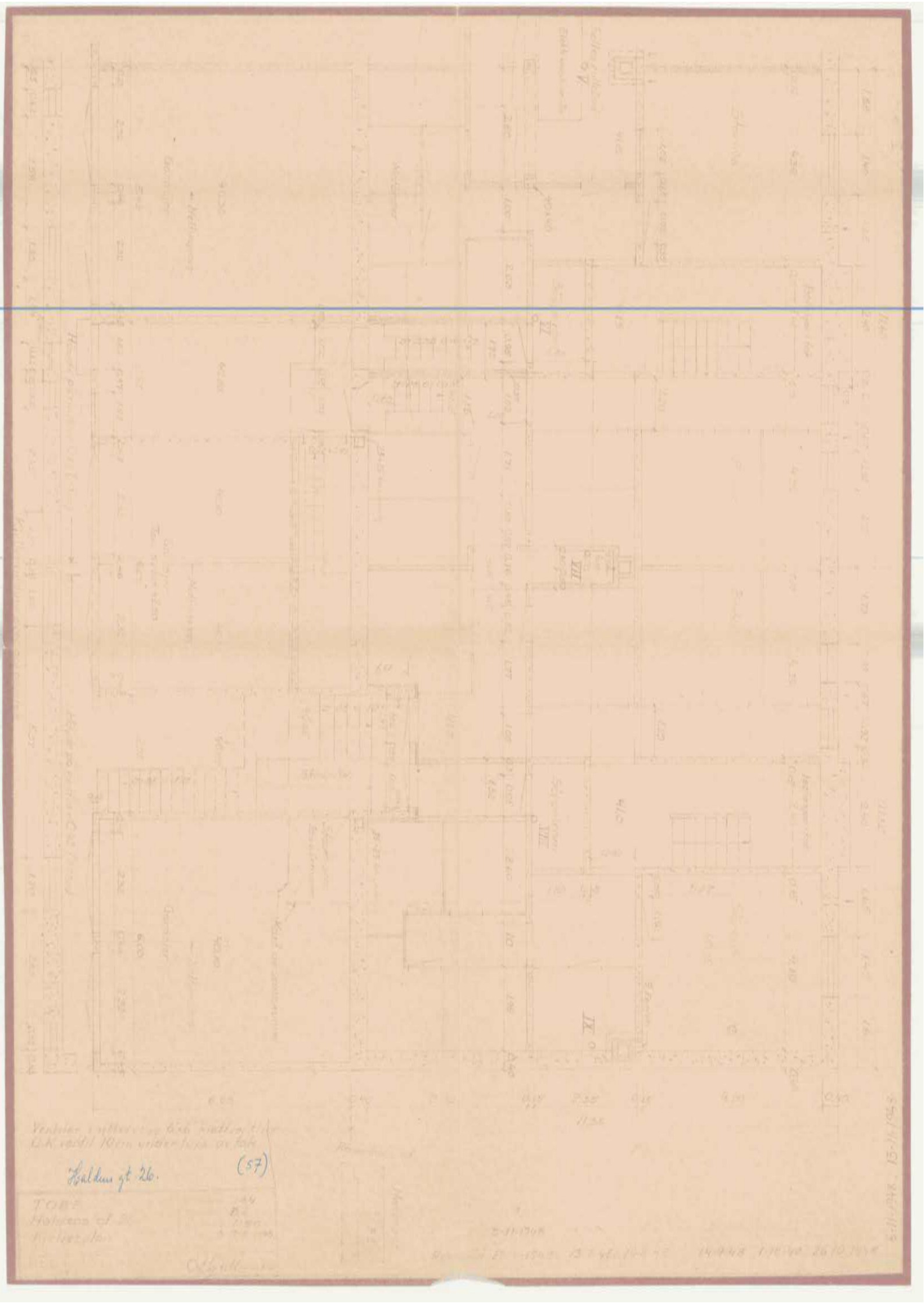
TOBB
Holdens gt 26
Underkjeller

184
B13
1:50
G. 6-12-48

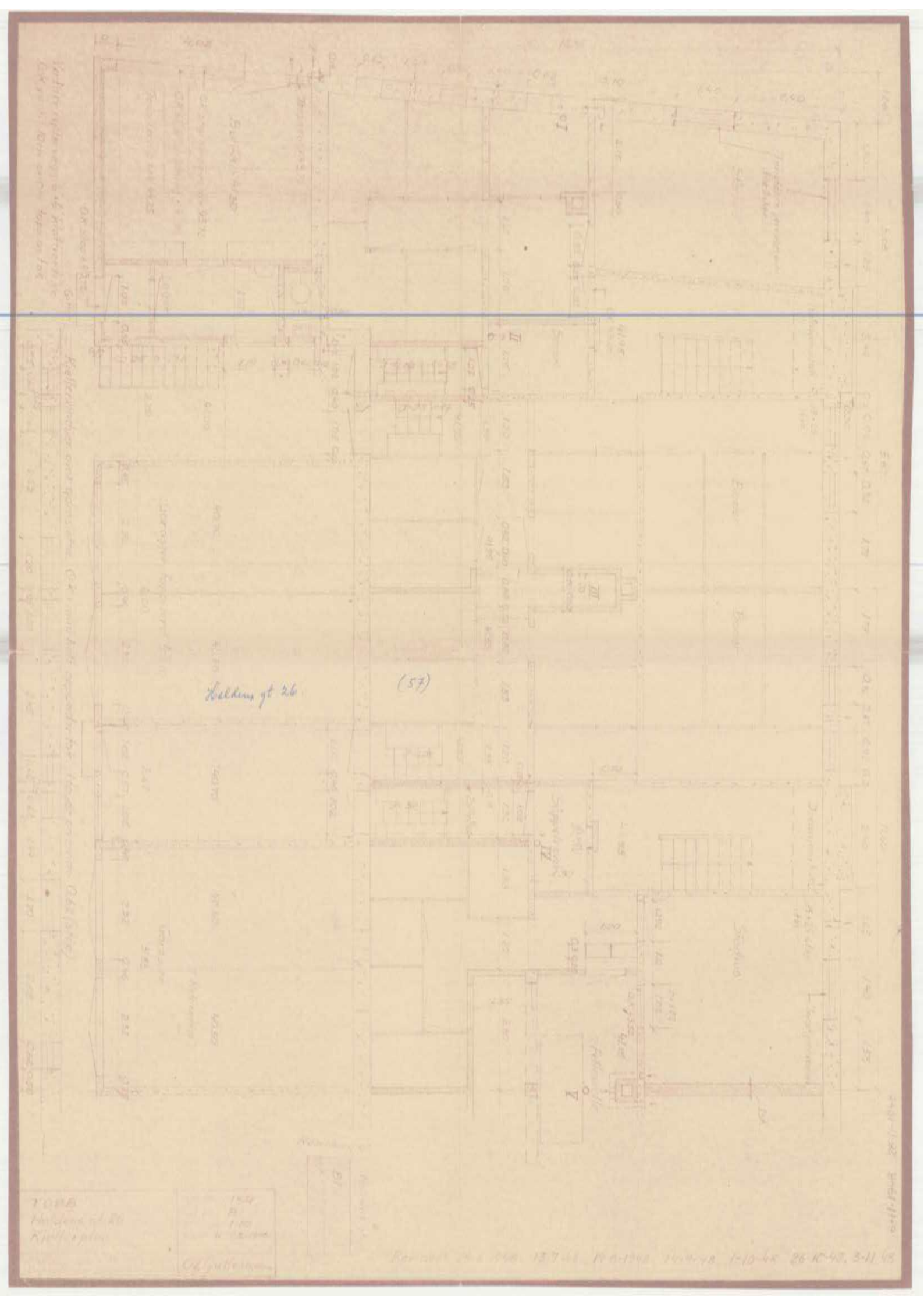
O. Gulbrandsen

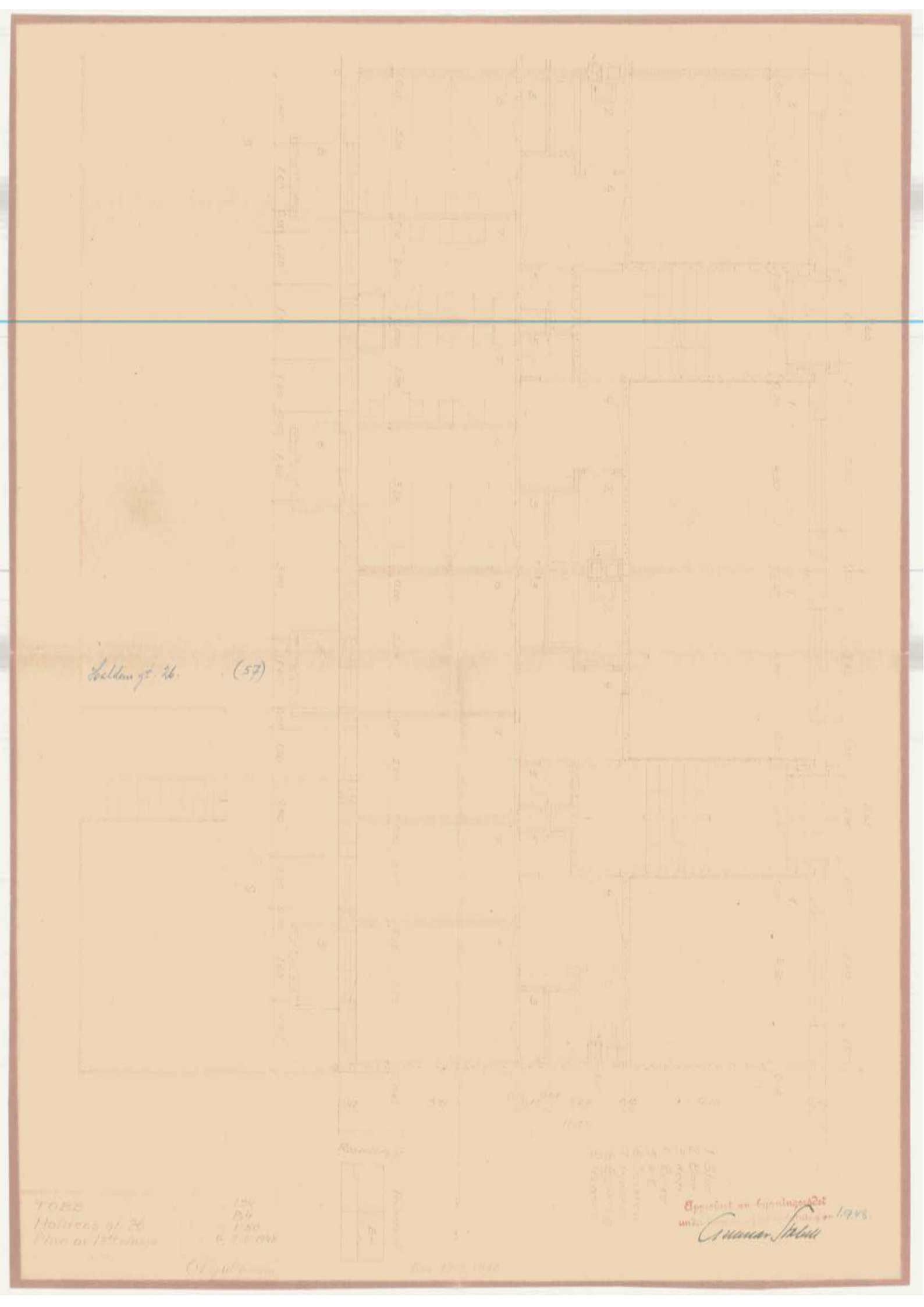
Baldem gt. 26. (57)

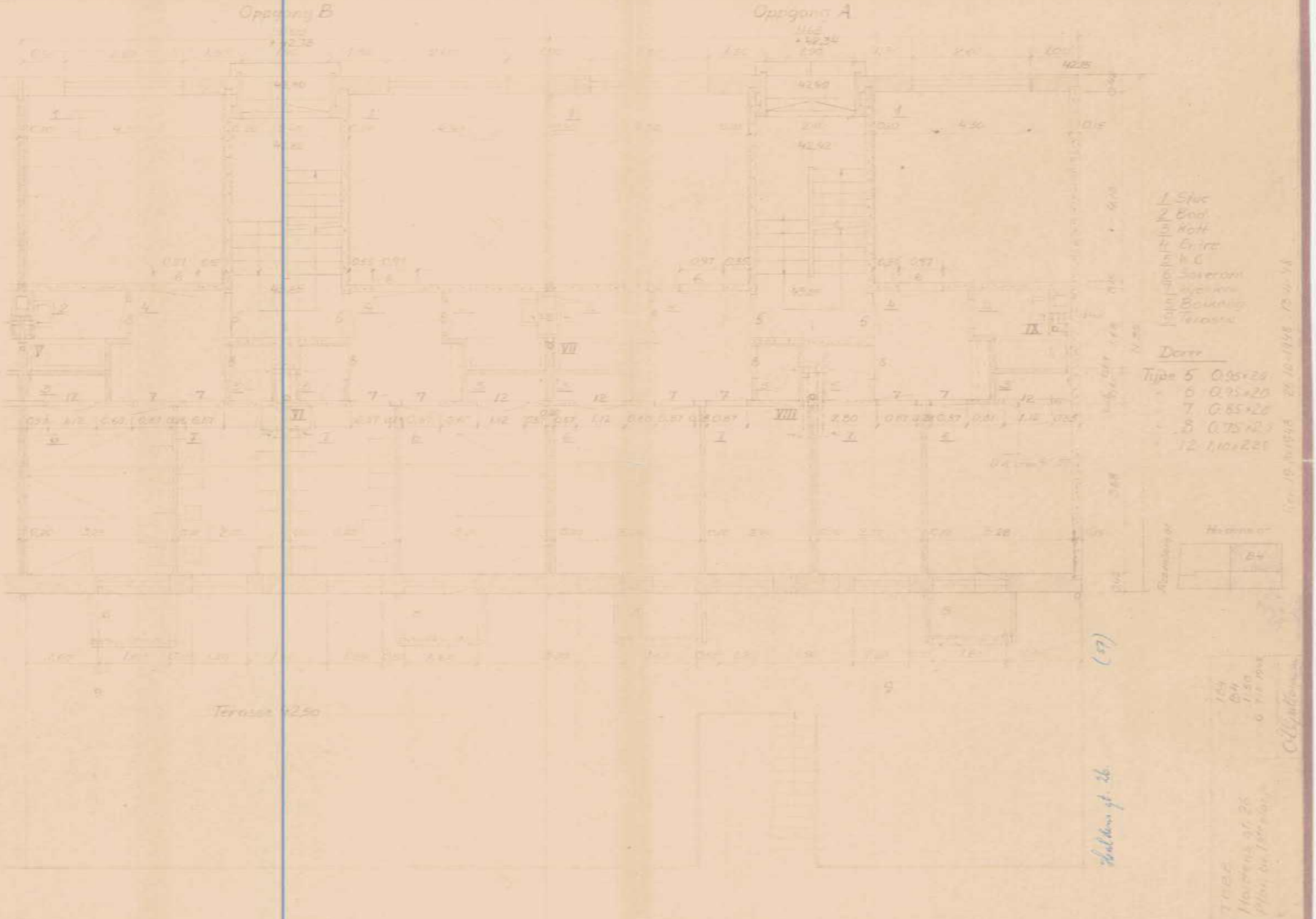
Genehmigt am Bauerlaubnisschein
unter Anordnung [illegible] vom 1948

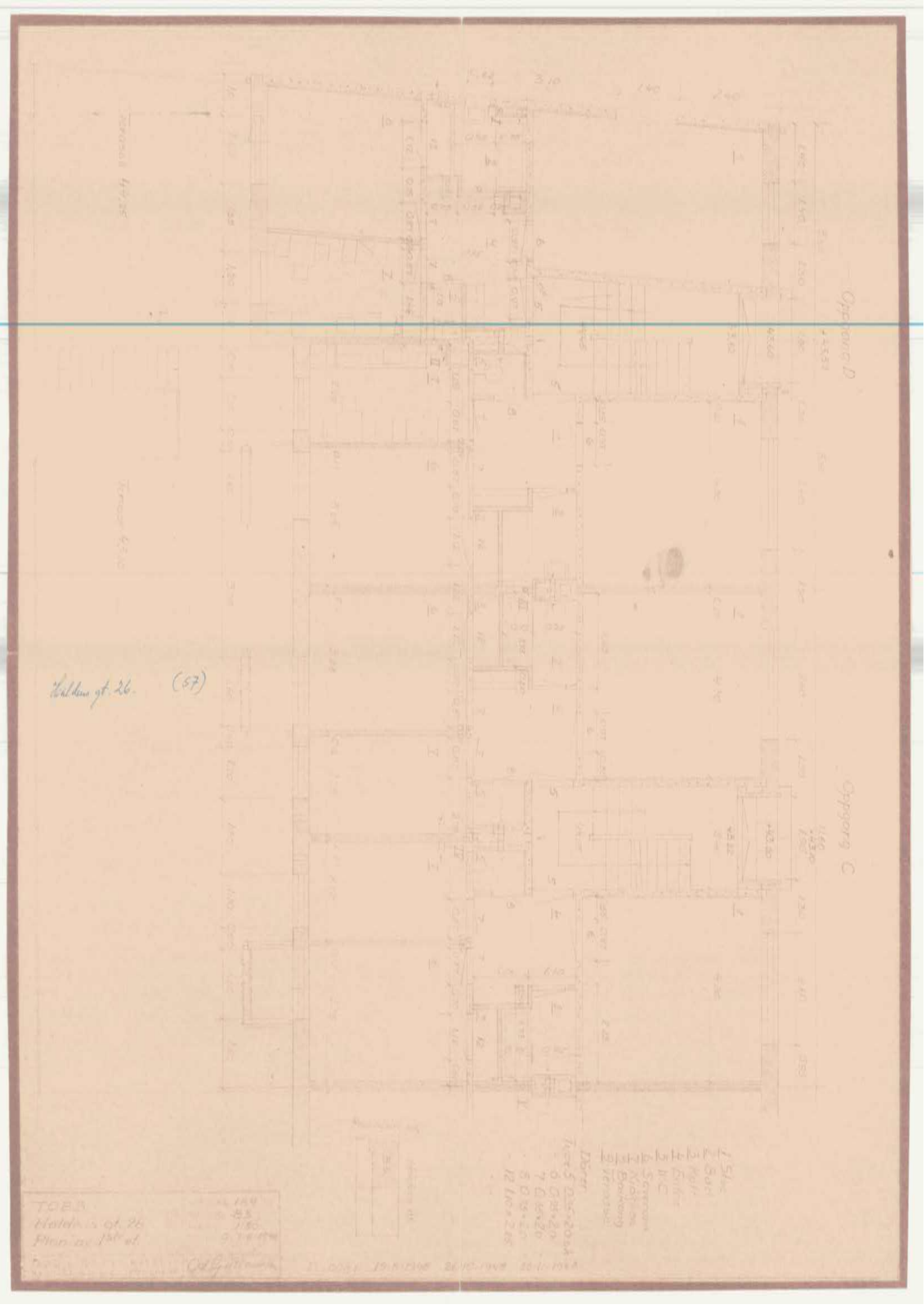


Baldurs gt. 26. (57)

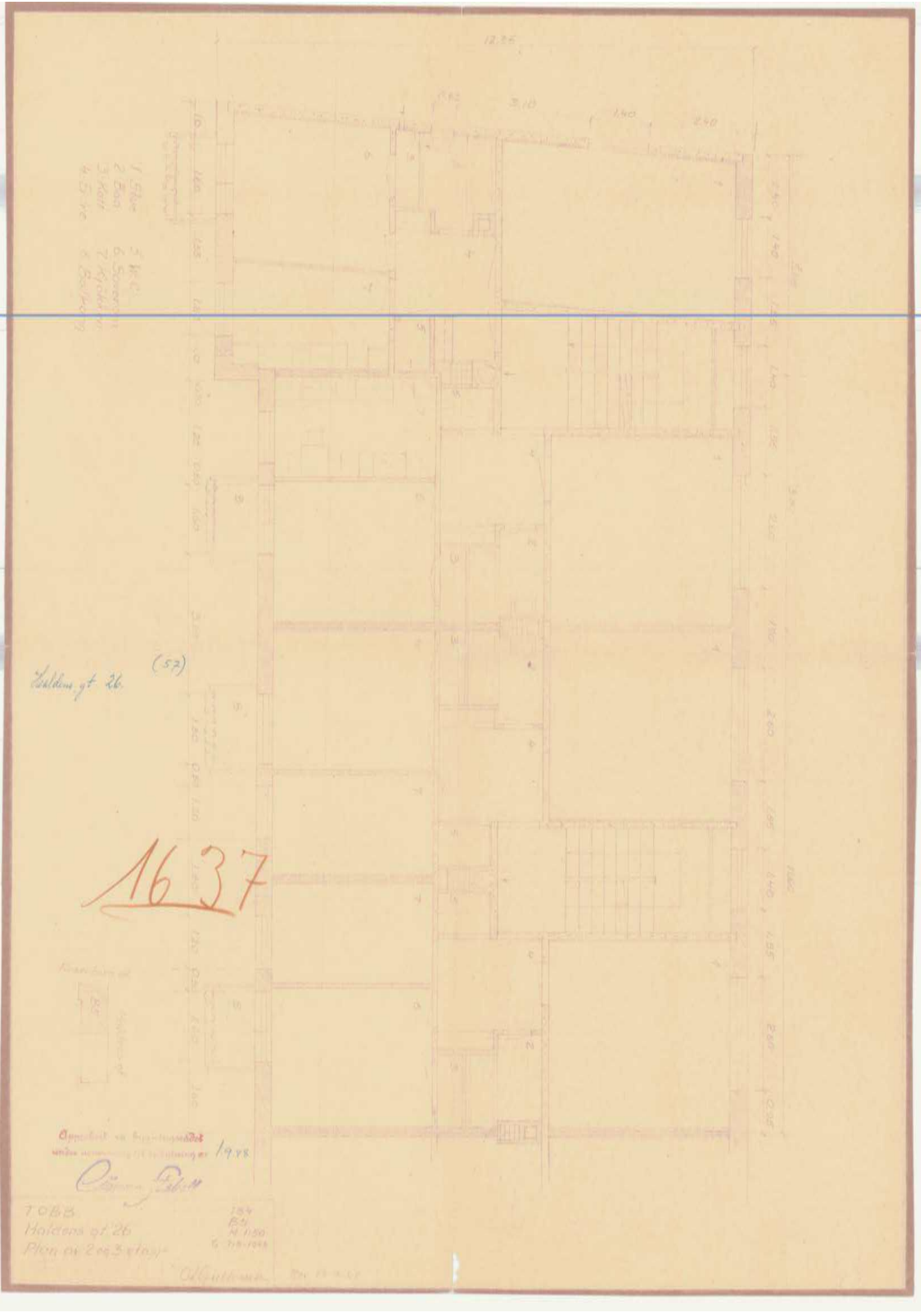

Holdens gt 26
(57)




Opgang B
Opgang A
Terrasse +2.50
Doors
Type 5 0.85×2.6
6 0.75×2.6
7 0.65×2.6
8 0.75×2.1
12 1.10×2.6
(17)



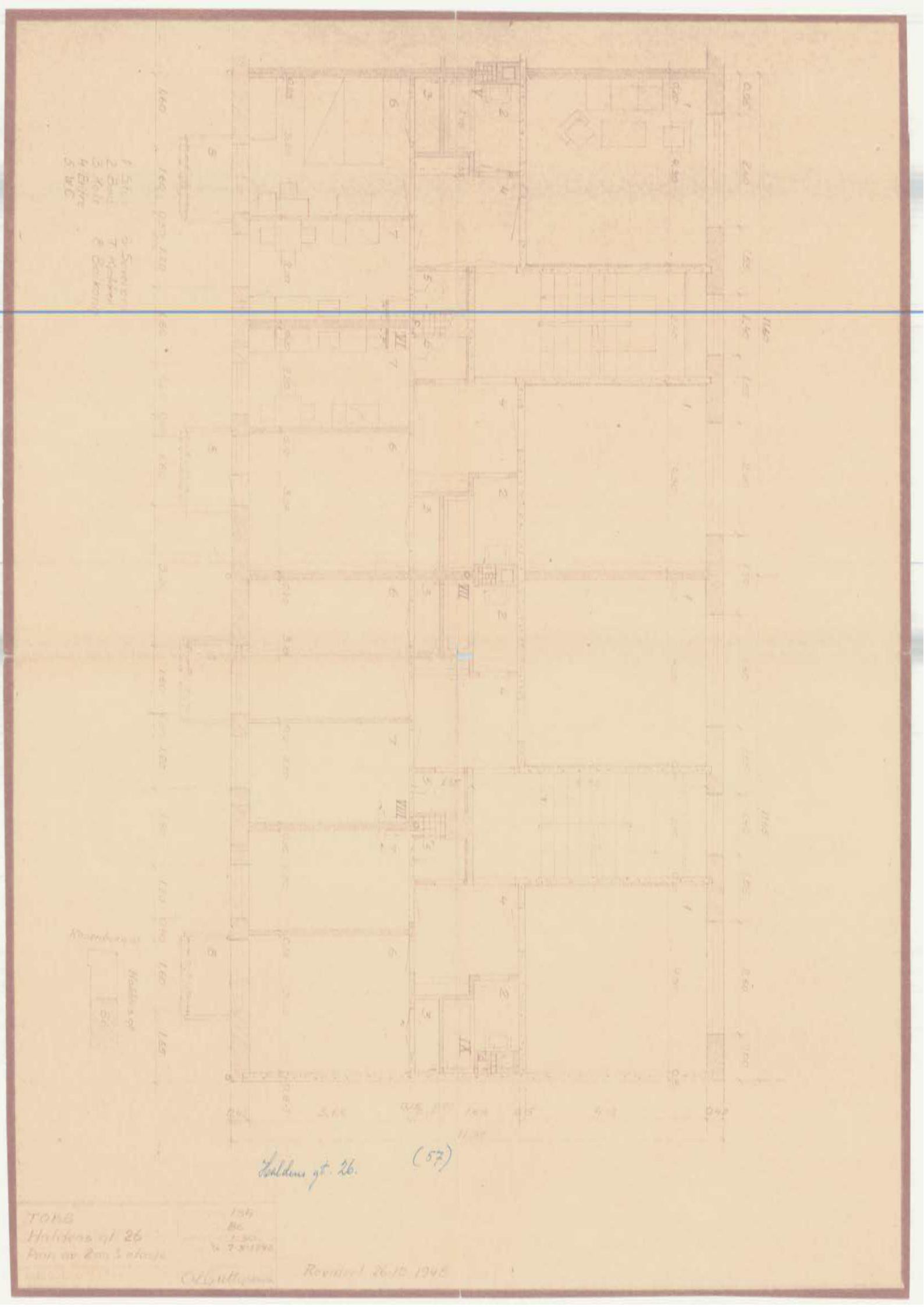
Holbergs gt. 26. (57)



Holdens gt. 26. (57)

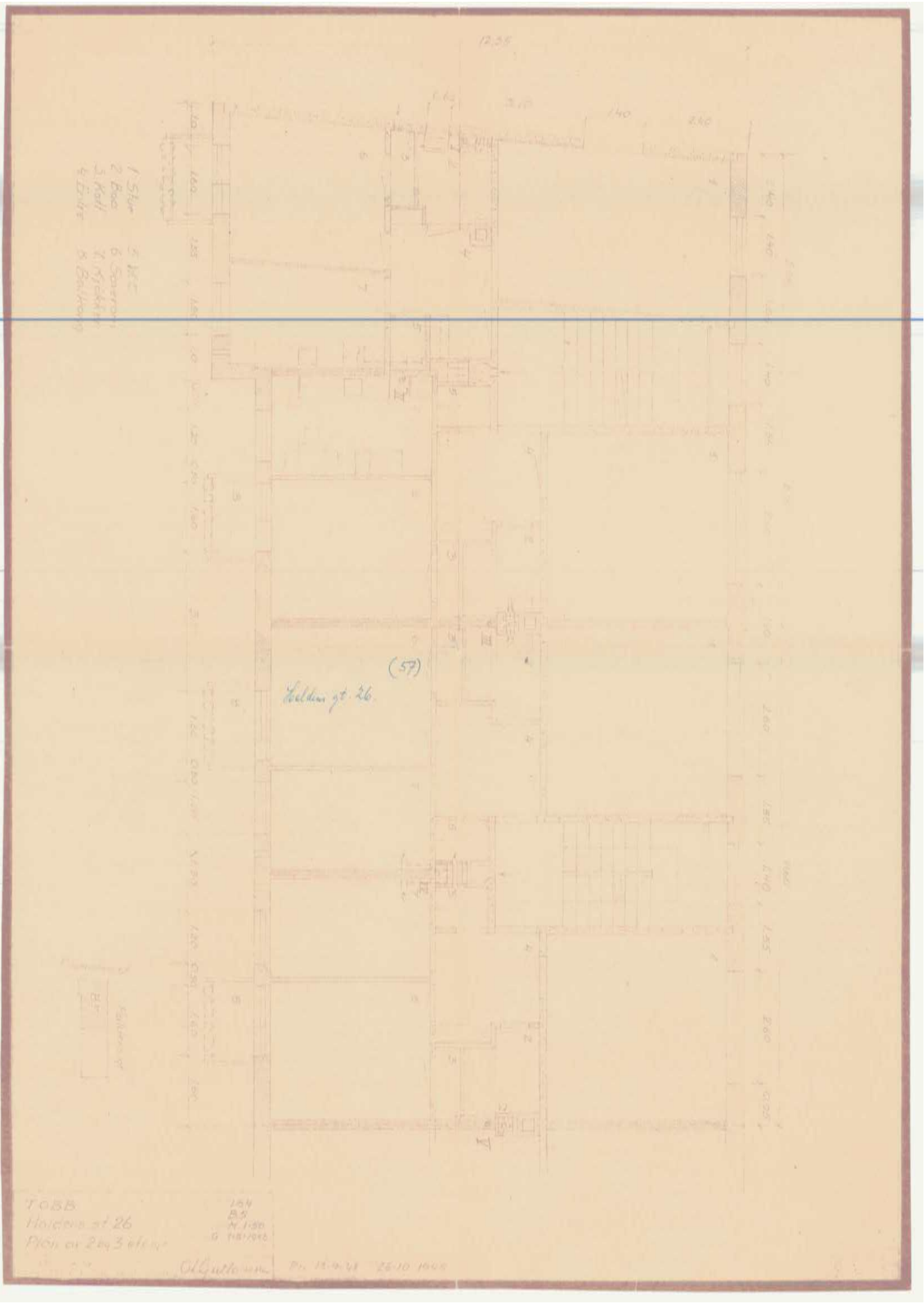
1637

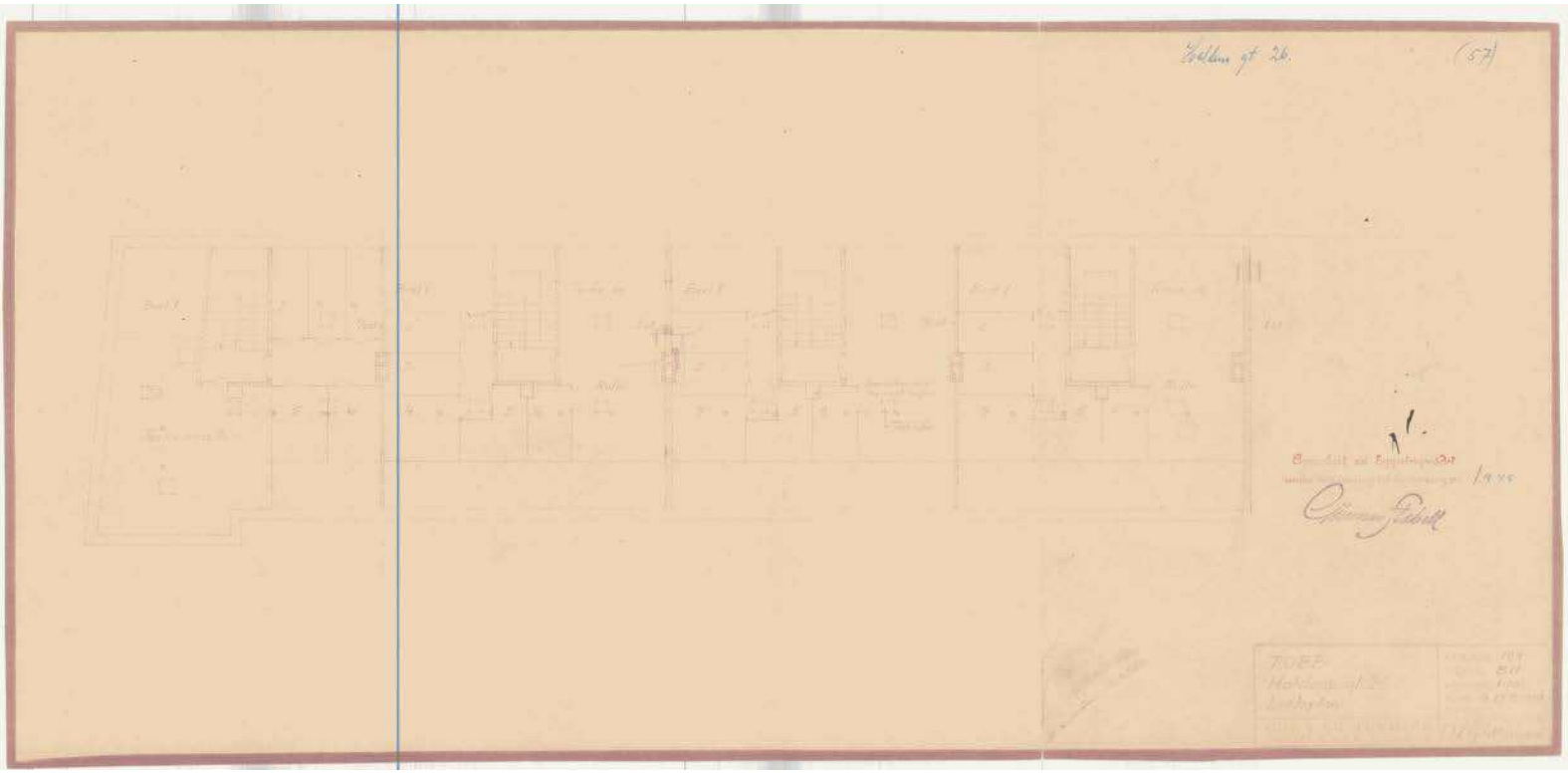
TOBB
Holdens gt. 26
Plan av 2 og 3 etasje

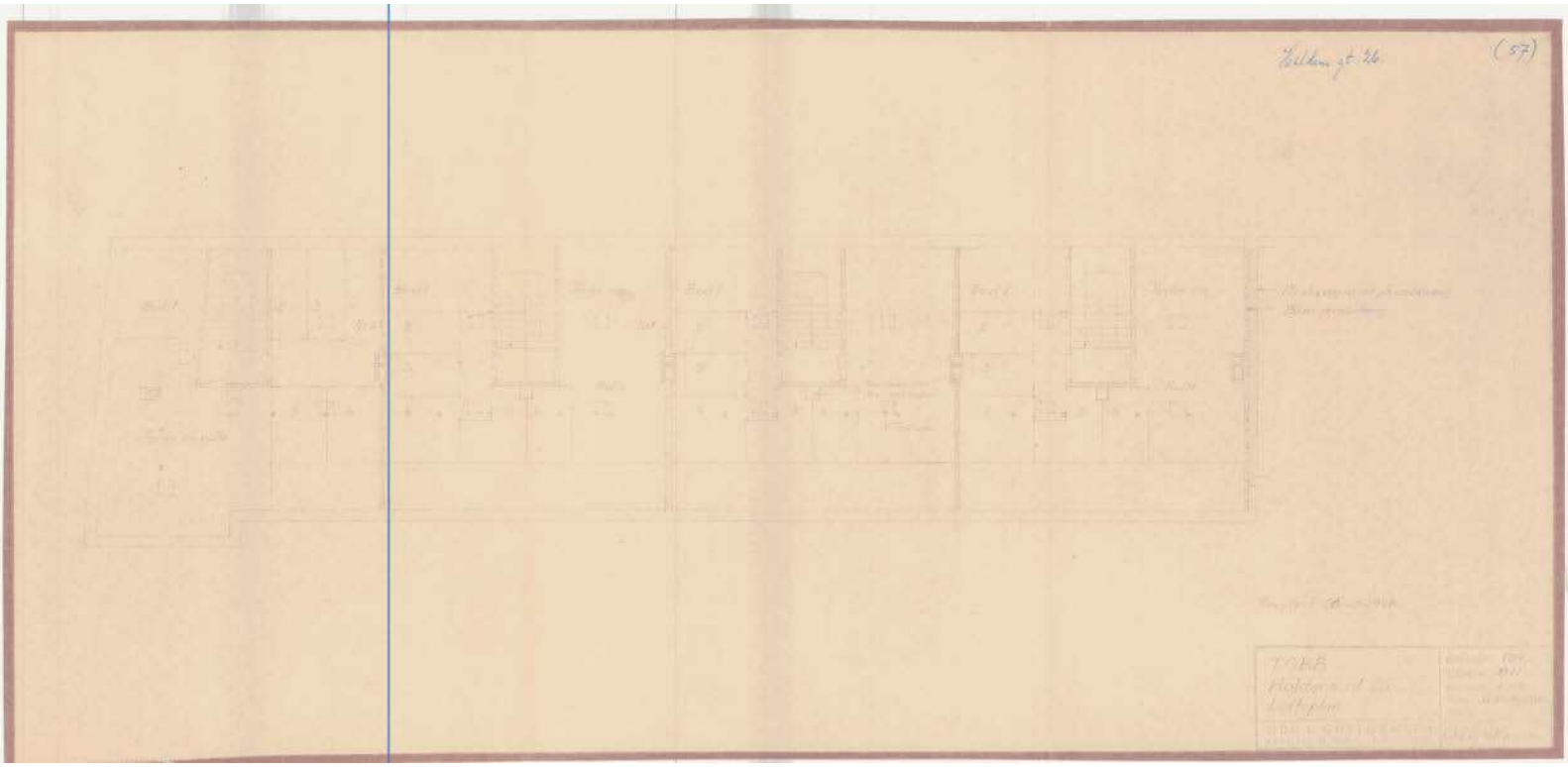


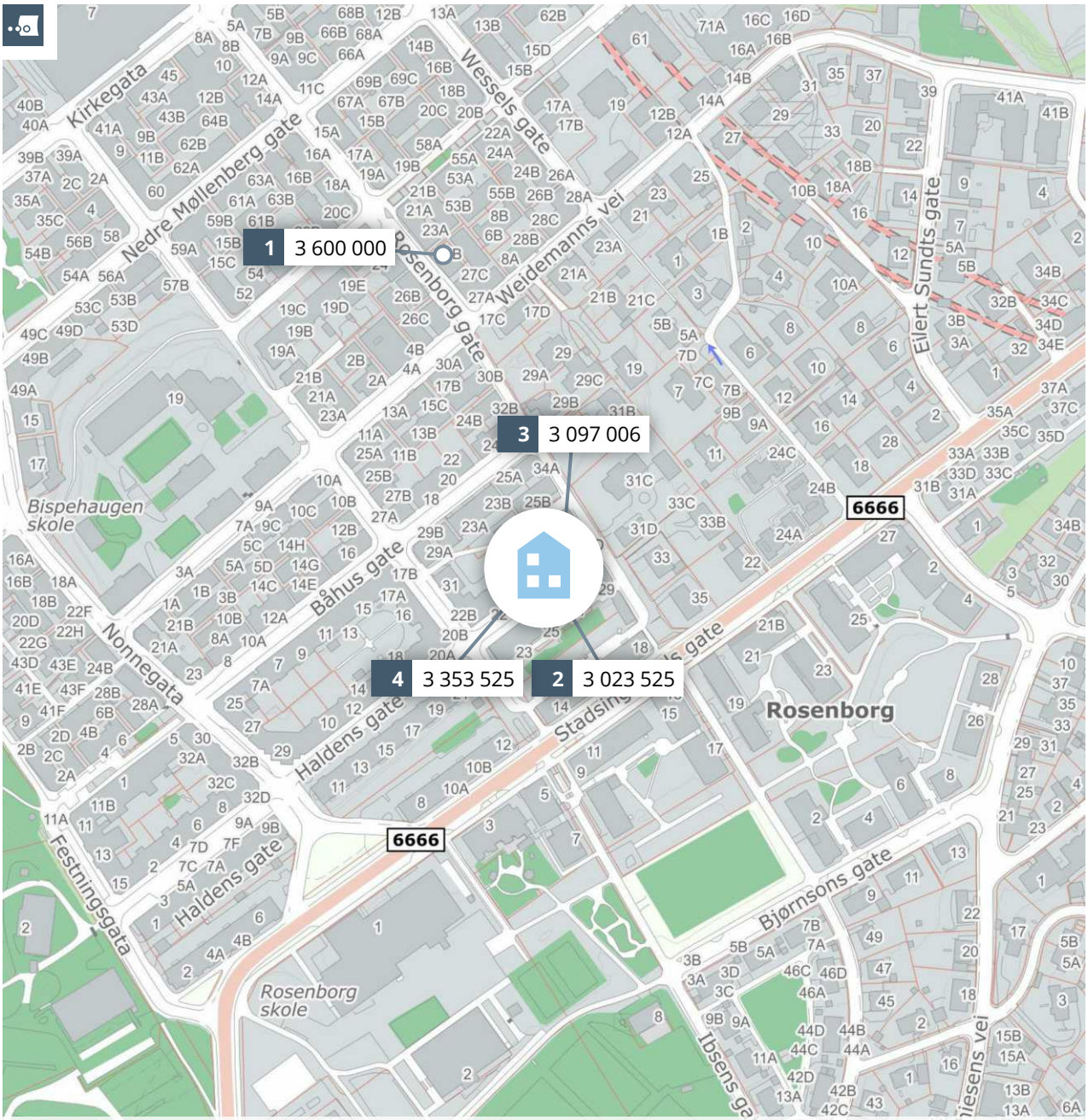
Holdens gt. 26. (57)

TORG
Holdens gt. 26
Plan av 2den 3 etasje


(57)
Holden gt. 26.







Meglers verdivurdering

HALDENS GATE 26 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 15.05.2026

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: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haldens gate 26 B, 7043 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 410 BNR 394 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 7

Verdivurdert til

3 090 000

122 908	3 212 908	62 998
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	9 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	4 731
Formue	26 712
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosenborg gate 25 A 55 m²	1910	1. etg	2 sov	27.03.2026	3 690 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**65 455**
2	Haldens gate 26 B 51 m²	1950	3. etg	1 sov	15.12.2023	2 990 000	**2 920 000**	103 525	3 023 525	**59 285**
3	Haldens gate 26 C 51 m²	1950	1. etg	1 sov	13.06.2025	2 950 000	**2 975 000**	122 006	3 097 006	**60 726**
4	Haldens gate 26 A 51 m²	1950	3. etg	1 sov	07.06.2024	3 250 000	**3 250 000**	103 525	3 353 525	**65 755**

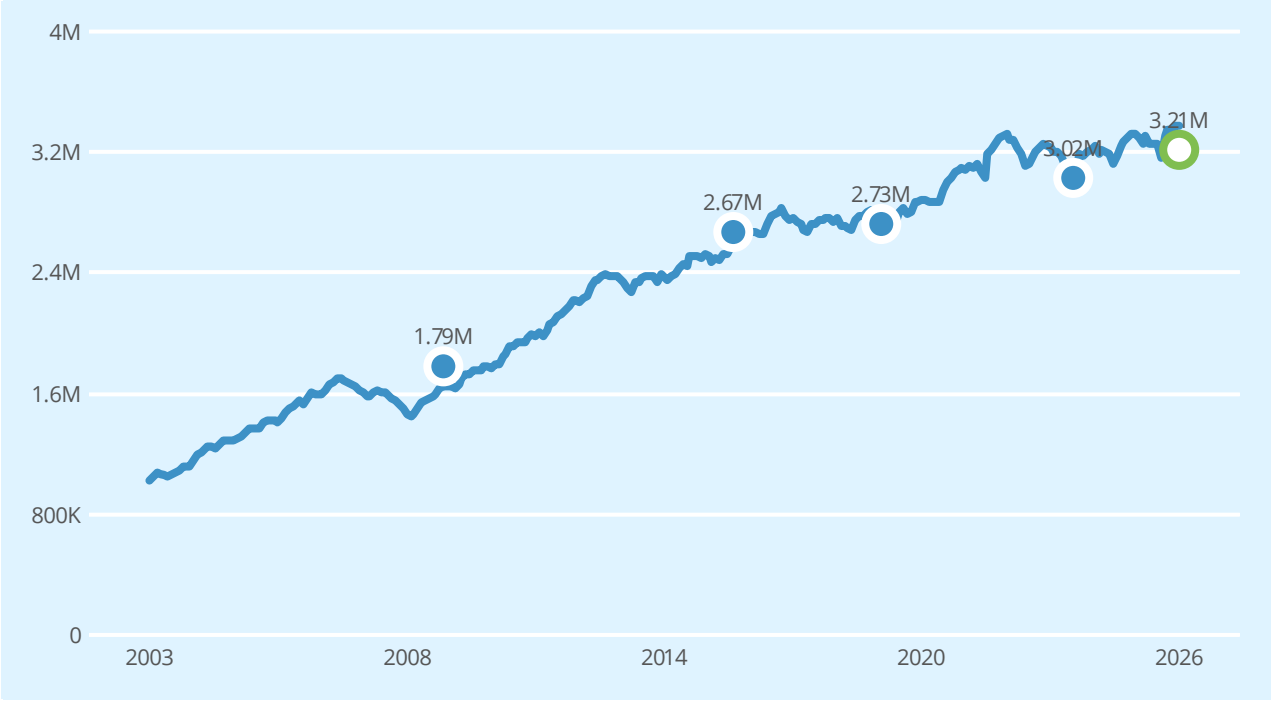
Dette er en flott 2-roms leilighet med fantastisk utsikt, lite innsyn, fin rominndeling og svært sentral beliggenhet på Rosenborg/Møllenberg.

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
3
4
5
6
7

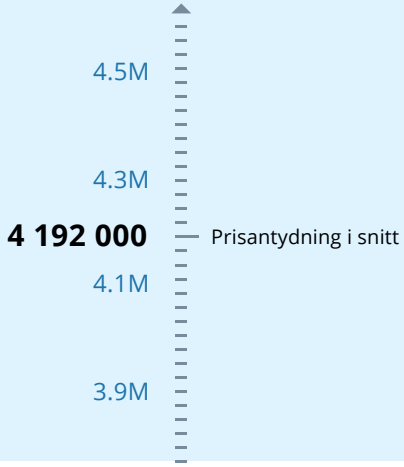
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.02.2026		09.02.2026	-	35 052	-	35 052	
18.03.2025		18.03.2025	-	46 735	-	46 735	9
22.11.2023	15.12.2023	15.01.2024	2 990 000	2 920 000	103 525	3 023 525	
26.07.2019	06.08.2019	07.10.2019	2 650 000	2 650 000	78 334	2 728 334	
14.04.2016	21.04.2016	10.05.2016	2 350 000	2 570 000	102 853	2 672 853	
22.10.2009	17.09.2009	22.10.2009	-	1 720 000	66 723	1 786 723	
20.10.2008		20.10.2008	-	750 000	-	750 000	9

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

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 7 grunnkrets nå

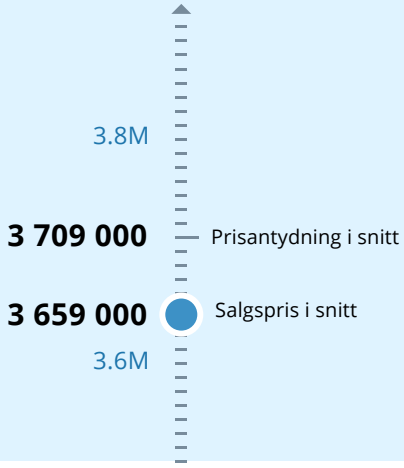
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 7 grunnkrets siste 3 mnd

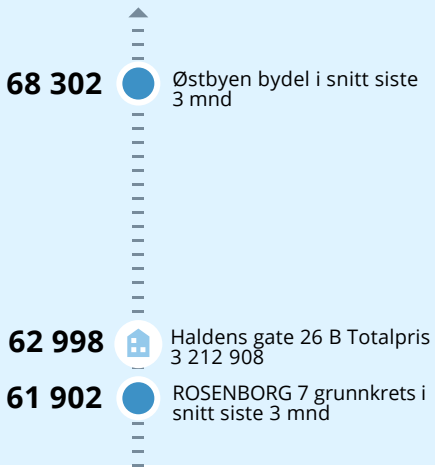
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

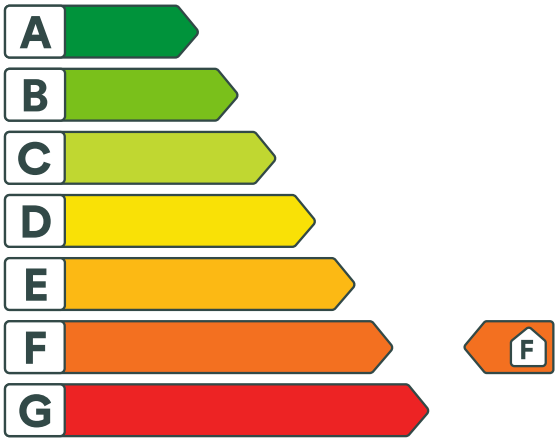


enova

Energiattest



Adresse **Haldens gate 26B, 7043 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290932**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182172839**
Gårdsnummer **410**	Bruksnummer **394**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1950**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **299,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **323,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 479 kWh**



Haldens gate 26B, 7043 TRONDHEIM

Detaljering

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

Haldens gate 26B, 7043 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rosenborg Borettslag

Tid: Onsdag 06.05.2026 - kl. 18:00
Sted: Bakklandet menighetssenter - Aasmund Vinjes gate 4

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Åpen vaktmestertilhenger (sak fra John Inge Røst)

På grunn av feilsortering av resirkulerbart avfall i vaktmestertilhengeren har borettslaget fått store bøter. Derfor ble tilhengeren stengt. Siden har det vært forsøk på å ha den åpen en dag i uken samt bedre informasjon til beboere om hva som kan og ikke kan kastes der. Jeg vil gjerne at forsøkene på å ha den åpen fortsetter. Vi står forran en mer komplisert hverdag med hensyn til avfallshåndtering. Styret bør jobbe aktivt med dette for å unngå at ting blir gjensatt i fellesareal som brannfeller eller i uteområdet.

Forslag til vedtak: Fortsette forsøk med åpen vaktmestertilhenger samt bedre informasjon til beboere. Videre jobbe med avfallshåndtering som et fokus område.

Styrets innstilling: Vi støtter forslaget til vedtak

5.2 Intern vaktmester inn i vedtektene (sak fra John Inge Røst)

Dersom det kommer inn i vedtektene at vi skal ha intern vaktmestertjeneste fører det til stabilitet og forutsigbarhet. Ved at dette står i vedtektene sikrer vi at et fremtidig styre ikke har myndighet til å gjøre endringer i ordningen uten å informere beboere eller andelseiere.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Følgende inn i borettslagets vedtekter:

Borettslaget skal ha intern vaktmestertjeneste. Intern vaktmestertjeneste skal prioriteres fremfor eksterne alternativer dersom det er praktisk mulig. Intern vaktmestertjeneste skal ha eget utstyr for nødvendig daglig drift og vedlikehold.

Styrets innstilling: Vi beholder vaktmesteren som vi allerede nå har og eventuelt annet må i såfall tas opp på generalforsamling.

5.3 Nyhetsbrev fra styret (sak fra John Inge Røst)

På forrige generalforsamling var det tydelig at man ønsket bedre kommunikasjon med styret. Siden da har det blitt bedre, men det kan fremdeles bli enda bedre, spesielt når det kommer til å informere om hva styret arbeider med. Dersom andelseiere og beboere får innsyn i hva styret arbeider med, legger det til rette for bedre kommunikasjon og forhåpentligvis også økt engasjement. Fire nyhetsbrev er et bidrag til å løse dette problemet.

Forslag til vedtak: Nyhetsbrev fra styret til beboere og andelseiere, minimum 4 per år. Henholdsvis vår, sommer, høst, og vinter. Der skal det informeres om hva styret har jobbet med og hva er status. I tillegg skal det informeres om hva styret planlegger å jobbe med framover. For å nå ut til alle beboere, skal nyhetsbrevet legges i postkassene i tillegg til å publiseres på TOBB Portal.

Styrets innstilling: Dette kan være en god ide. Vi kan prøve så godt vi kan. Vi skal etablere særskilt kommunikasjonsansvarlig som egen rolle i styre.

5.4 Utredning av installasjon av varmepumper (sak fra Thomas Ferstad Øvervåg)

Hei

Jeg ønsker at styret gjør en utredning av mulighet for installasjon av varmepumper hvor kompressor delen kan monteres på balkong eller på bakken.

Dette bør gjøres på grunnlag av at leilighetene er veldig kalde om vinteren og mye varme går rett ut av leilighetene gjennom avtrekk på bad og toalett . For å få inn frisk og ny luft i leilighetene må tilluft ventiler åpnes og disse drar med seg det meste av oppvarmet luft, og et kaldras kommer inn.

Varmepumper kan også brukes til nedkjøling av leiligheten om sommeren. Dette er nødvendig da vi kommer til å få mange veldig varme sommre fremmover ser det ut til.

Jeg forstår at kompressor fra varmepumpe kan bråke en del om vinteren, mens om sommeren så er lyden av denne minimal. Denne støyen kan selvfølgelig plage naboer i noen grad, men fordelen her er at om vinteren så er det få som sitter ute på verandaen eller har vinduer og dører åpne.

Forslag til vedtak: Se på fordeler om ulemper for installasjon av varmepumper på veranda (Her vil kompressordelen være lite synlig fra vei) eller bakkeplan.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at dette ikke blir vedtatt. Dette er vurdert tidligere av styre og konkludert med at det blir for mange ulemper med dette. Ser heller at det utredes muligheter for balansert ventilasjon i leilighetene.

5.5 Ventilasjon i Haldens Gate 26 (sak fra Rune Fardal)

På hjemmesiden til Rosenborg Borettslag står det at vifteanlegget på loftet trekker luften ut av leilighetene gjennom ventilene på bad, wc og kjøkken. Jeg har forstått det sånn at dette gjelder alle leilighetene i borettslaget, bortsett fra de i Haldens Gate 26 A-D som ikke har slikt vifteanlegg.

God ventilasjon er svært viktig for inneklima, og påvirker både trivsel og helse. Det hadde derfor vært fint hvis alle beboerne i borettslaget får likeverdig ventilasjon i leilighetene sine.

Forslag til vedtak: Installasjon av vifteanlegg på loft i Haldens Gate 26 A-D for mekanisk ventilasjon/luftavtrekk i leilighetene.

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedtak: Styret utreder muligheten for installasjon av vifteanlegg på loft i Haldens Gate 26 A-D. Hvis mulig og det er gunstig, installeres dette.

5.6 Tilrettelegging for utkast hvis beboere vil installere balansert ventilasjon (sak Hans Kristian Moe)

Jeg ønsker at det blir mulig å bruke de gamle søppelsjaktene til utkast for balansert ventilasjon i leilighetene, og at borettslaget legger dette til rette for alle som ønsker det. Jeg har sett at dette er gjort i noen av leilighetene allerede i forbindelse med kjøkkenavtrekk.

Forslag til vedtak: Borettslaget utreder mulighetene for å bruke de gamle søppelsjaktene til utkast for balansert ventilasjon i leilighetene, og at borettslaget legger dette til rette for alle som ønsker det.

Styrets innstilling: Styrer støtter dette forslaget.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg.

På valg:

Hans Kristian Moe

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Brede Haugland

Kristine Wiik Myrseth

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ayoub Boucakraft

Svein Jørgen Røst

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Daniel Berge Bjerkehagen

Eirik Sande

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

17.04.2026
Rosenborg Borettslag
styret

Rosenborg Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 766 804	7 773 684	8 767 000	8 767 000
Felleskostnader kapitaldel		2 163 984	2 163 828	2 164 000	2 271 000
Inntekter garasjer		90 068	80 091	91 080	91 080
Utleieinntekter		117 196	0	0	105 336
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 502 292	1 442 100	1 516 000	1 658 460
Andre tillegg	1	0	105 336	105 336	0
Andre driftsinntekter	2	211 307	328 361	237 302	220 300
Sum driftsinntekter		**12 851 651**	**11 893 400**	**12 880 718**	**13 113 176**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 040 191	-870 365	-928 567	-1 011 200
Styrehonorar		-330 000	-280 000	-380 000	-330 000
Avskrivninger		-583 202	-652 528	-579 929	-569 109
Forretningsførerhonorar		-282 016	-273 007	-282 000	-294 000
Honorar administrative tjenester		-131 587	-118 911	-119 600	-125 000
Eksterne honorar	4	-42 895	-25 076	-18 750	-25 000
Kontingent boligbyggelag		-89 250	-82 225	-86 450	-89 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-356 740	-330 932	-337 000	-380 000
Renholdstjenester		-732 825	-692 882	-713 000	-745 000
Løpende vedlikehold	6	-417 313	-438 785	-600 000	-570 000
Periodisk vedlikehold	7	-254 088	-1 058 617	-2 400 000	-3 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 533 483	-1 443 746	-1 516 000	-1 658 460
Forsikring		-1 140 924	-1 047 716	-1 136 150	-1 174 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 651 476	-1 474 056	-1 526 000	-1 610 000
Eiendomsavgifter		-859 387	-915 035	-960 000	-894 000
Energi, felles		-317 122	-348 870	-400 000	-350 000
Andre driftsutgifter	8	-338 609	-264 591	-228 000	-187 500
Sum driftskostnader		**-10 101 109**	**-10 317 342**	**-12 211 446**	**-13 012 269**
DRIFTSRESULTAT		**2 750 542**	**1 576 058**	**669 272**	**100 907**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		166 591	149 979	80 000	90 000
Finanskostnader		-1 622 456	-1 656 634	-1 645 000	-1 535 000
Netto finansposter		**-1 455 865**	**-1 506 655**	**-1 565 000**	**-1 445 000**
Resultat før skattekostnad		**1 294 677**	**69 404**	**-895 728**	**-1 344 093**
Ordinært resultat etter skatt		1 294 677	69 404	-895 728	-1 344 093
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**1 294 677**	**69 404**	**-895 728**	**-1 344 093**
Disponering av totalresultat:		1 294 677	69 404	-895 728	-1 344 093
Overført til annen egenkapital		1 294 677	69 404	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	47 868 939	48 017 689
Maskiner	10	495 946	771 209
Andre anleggsmidler	10	71 376	132 375
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	333 016	276 998
Sum anleggsmidler		**48 769 277**	**49 198 271**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	5 466	10 560
Periodiserte kostnader		1 661 814	1 566 947
Mellomregning Klare Finans	11	173 467	178 917
Opptjente renter		166 591	149 979
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	5 099 872	4 040 720
Sum omløpsmidler		**7 107 210**	**5 947 122**
SUM EIENDELER		**55 876 487**	**55 145 393**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	25 223 275	23 928 598
Sum egenkapital		**25 244 275**	**23 949 598**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	27 740 054	28 405 637
Borettsinnskudd	14, 16	971 900	971 900
Andre innskudd	16	12 800	12 800
Sum langsiktig gjeld		**28 724 754**	**29 390 337**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 502 755	1 456 506
Skyldig off. myndigheter		97 113	66 394
Forskudd kunder		184 082	177 006
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		83 510	74 849
Påløpte kostnader		40 997	32 703
Annen kortsiktig gjeld		-1 000	-2 000
Sum kortsiktig gjeld		**1 907 458**	**1 805 458**
Sum gjeld		**30 632 212**	**31 195 795**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 876 487**	**55 145 393**
Pantstillelser	14	28 711 954	29 377 537

Sted:_____, dato:_____

Hans Kristian Moe Leder	Brede Haugland Styremedlem	Johan-Didrik Theisen Styremedlem

Ingvil Aarnseth
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Boretetsalget er beliggende i postnummer 7014 Trondheim.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Utleieboliger	0	105 336
Sum andre tillegg	**0**	**105 336**

Inntekt under utleieboliger gjelder utleie av en bolig som borettslaget eier. Bolig ble erververvet i år 1985 og leies ut i det åpne marked.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift eluttak	18 816	13 167
Inntekt parkering	192 491	184 929
Offentlige tilskudd	0	130 265
Sum andre inntekter	**211 307**	**328 361**

Offentlig tilskudd gjelder tilskudd fra Enova og tilskudd fra Trondheim kommune i forbindelse med installasjon av ladeinfrastruktur elbil.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	695 918	634 256
Arbeidsgiveravgift	173 518	129 773
Feriepenger	83 510	74 850
Pensjonskostnader	41 296	5 373
AFP-premie	14 500	13 123
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 828	1 875
Personalopplæring	2 125	2 000
Reisekostnader	3 087	4 992
Andre lønnskostnader	24 409	4 123
Sum personalkostnader	**1 040 191**	**870 365**

Samlet antall årsverk: 1,1
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	25 364	24 076
Fakturerte tjenester	0	1 000
Teknisk rådgivning	17 531	0
Sum eksterne honorarer	**42 895**	**25 076**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	256 538	232 324
Avtale om skadedyrbekjempelse	17 170	16 275
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	14 250	14 251
Avtale om parkeringskontroll	55 440	54 168
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	13 343	13 914
Sum drifts- og serviceavtaler	**356 740**	**330 932**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	136 837	302 918
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	16 806	27 662
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	176 340	35 718
Reparasjon og vedlikehold uteområde	59 907	34 741
Reparasjon og vedlikehold annet	24 423	37 747
Sum vedlikehold	**417 313**	**438 785**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	254 088	-29 813
Prosjektvedlikehold	0	1 088 430
Sum periodisk vedlikehold	**254 088**	**1 058 617**

Periodisk vedlikehold gjelder innkjøp av pulverapparat og arbeid med vaktmestergarasje.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	79 232	46 200
Kontorrekvisita, trykksaker	1 170	0
Drift maskiner	188 318	166 611
Gaver	5 020	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	4 485
Generalforsamling/årsmøte	4 125	9 655
Kurskostnader	31 300	0
Bankgebyrer	1 011	1 026
Andre gebyrer	15 244	15 995
Tilskudd bomiljø	983	1 246
Hjemmeside/internett/TV-abo	8 879	9 189
Dagligvarer	1 047	114
Julebord/styresamling	2 281	10 000
Andre kostnader	-1	-1
Sum andre driftsutgifter	**338 609**	**264 591**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**4 141 665**	**-1 938 239**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 294 677	69 404
Tilbakeført avskrivning	583 202	652 528
Tilgang av anleggsmidler	-98 190	0
Opptak lån	0	14 739 513
Avdrag lån	-665 583	-9 381 541
Overført øremerkede midler	-56 018	0
Årets endring i disponible midler	**1 058 088**	**6 079 904**
Disponible midler i periodens slutt	**5 199 753**	**4 141 665**
Øremerkede midler garasjer 01.01.	**276 998**	**276 998**
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	56 018	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**333 016**	**276 998**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**5 532 768**	**4 418 662**

Årets overføring til garasjer er i henhold til årets resultat i garasjeregnskap på kr.77.364,-. Beløpet overføres konto for øremerkede midler garasjer i påfølgende regnskpsår.
Årets tilgang gjelder innkjøp av klappvingeskuffe.

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Vaktmester-/tje	Fast teknisk installasjon i bygninger	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 889 499	39 755 864	15 100	23 175	1 487 500	995 301
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 889 499	39 755 864	15 100	23 175	1 487 500	995 301
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	297 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 889 499	39 755 864	15 100	23 175	1 190 000	995 301
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	148 750	0
Antatt levetid i år :					10	

	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin	Verktøy o.l.	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 216 594	70 000	34 720	2 985 612	50 000	21 467
Årets tilgang :	0	0	0	98 190	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 216 594	70 000	34 720	3 083 802	50 000	21 467
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 145 217	70 000	34 720	2 587 855	50 000	21 467
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 376	0	0	495 946	0	0
Årets avskrivninger :	54 054	0	0	373 453	6 945	0
Antatt levetid i år :	10	5	3	5	3	3

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger og tomt er anskaffet i år 1948, rehabillitering gjelder t.o.m. 2002, vaktmesterleilighet er anskaffet i 1985 og bygningsmessig anlegg i 1996.
Årets tilgang gjelder innkjøp av klappvingeskuffe.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	333 016	276 998
Sum øremerkede bankinnskudd	**333 016**	**276 998**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	47 710	34 800
Bankinnskudd	5 052 162	4 005 920
Sum bankinnskudd	**5 099 872**	**4 040 720**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**23 949 598**	**23 880 194**
Andelskapital 01.01	21 000	21 000
Andelskapital 31.12	**21 000**	**21 000**
Annen egenkapital 01.01	23 928 598	23 859 194
Årets resultat	1 294 677	69 404
Annen egenkapital 31.12	**25 223 275**	**23 928 598**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**25 244 275**	**23 949 598**

Andelskapitalen er kr 21 000,- fordelt på 210 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.
Herav en andel på kr 100,- som gjelder vaktmesterleilighet/utleieleilighet eid av borettslaget.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**47 868 939**
Restgjeld 31.12	**28 711 954**

Pålydende pantstillelser var 57 103 900,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån 9051.73.26231, samt opplåing til vedlikehold	Refinansiering rørprosjeket 2011
Lånenummer:	**90517355290**	**90517335834**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2019
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2053	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	14 739 513	19 200 000
Lånesaldo 01.01:	14 548 905	13 856 732
Avdrag i perioden:	195 475	470 108
Lånesaldo 31.12:	**14 353 430**	**13 386 624**
Saldo 5 år frem i tid:	13 044 833	10 447 298

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517335834	4	84 490	337 960
	2	83 292	166 584
	1	74 537	74 537
	68	74 450	5 062 600
	24	71 515	1 716 360
	7	68 233	477 631
	1	59 753	59 753
	36	59 313	2 135 268
	17	57 498	977 466
	3	56 371	169 113
	1	53 752	53 752
	8	51 551	412 408
	4	50 856	203 424
	1	49 617	49 617
	8	49 389	395 112
	4	47 921	191 684
	1	47 574	47 574
	2	47 136	94 272
	11	44 948	494 428
	6	44 523	267 138
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517355290	4	90 592	362 368

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

2	89 308	178 616
1	79 920	79 920
68	79 827	5 428 236
24	76 680	1 840 320
7	73 161	512 127
1	64 069	64 069
36	63 596	2 289 456
17	61 650	1 048 050
3	60 443	181 329
1	57 634	57 634
8	55 274	442 192
4	54 529	218 116
1	53 200	53 200
8	52 955	423 640
4	51 382	205 528
1	51 009	51 009
2	50 540	101 080
11	48 194	530 134
6	47 739	286 434

Note 16 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	971 900	971 900
Andre innskudd	12 800	12 800
Sum innskudd	**984 700**	**984 700**

Resultat og balanse med noter for Rosenborg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rosenborg Borettslag

Styreleder	Hans Kristian Moe (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Brede Haugland (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Ingvil Aarnseth (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Johan-Didrik Theisen (sign.)	09.04.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i ROSENBORG BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROSENBORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3QIDI-EEPDJ-8SWOY-1JN84-P2FY5-3MB5Q

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-14 07:59:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3QIDI-EEPDJ-8SWOY-1JN84-P2FY5-3MB5Q

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for Rosenborg Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Rosenborg Borettslag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hans Kristian Moe
Styremedlem, Johan-Didrik Theisen
Styremedlem, Ingvil Aarnseth
Styremedlem, Brede Haugland
Styremedlem, Kristine Wiik Myrseth (Trakk seg fra styrevervet 13.januar.2026)
Varamedlem, Svein Jørgen Røst
Varamedlem, Ayoub Bouzakraft

Fast ansatte i RBL:
Vaktmester, Tor Olav Buseth

Kjære beboere i Rosenborg Borettslag!

Enda et år i borettslaget vårt har passert. Siste årsmøtet ble arrangert i juni 2025, der daværende styremedlemmer og styreleder trakk seg fra sine verv. Følgelig ble det konstituert et nytt styre, som ble konstituert 02.juli.2025. Manglende kontinuitet fra forrige styret medførte at det nye styret trengte noe ekstra tid på å komme skikkelig i gang med arbeidet. HMS og borettslagets ansvar som arbeidsgiver, har vært styrets største prioritet det siste året.

Som arbeidsgiver har styret systematisk arbeidet for å bedre arbeidsvilkårene til vaktmesteren i borettslaget vårt. Videre innvilget styret vaktmesters ønske om innkjøp av ny klipp-vingskuffe, som har sikret mer effektiv og brøyting. Vi vedtok å oppgradere vaktmestergarasjen og kontorfasalitetene hans. Arbeidsforholdene, spesielt vinterstid i garasjen, har vært svært dårlige; mye vedlikeholdsarbeid har ikke kunnet utføres i forsvarlige arbeidsforhold, spesielt gjennom vinteren i en uisolert garasje. Garasjen nærmer seg i disse dager ferdigstillelse, og styret tror dette vil sikre borettslaget bedre vaktmestertjenester året rundt. Vi opplever vaktmesteren som en framoverlent og proaktiv arbeidstaker. Styret på vegne av borettslaget ønsker å takke for innsatsen hans i 2025, og ser fram til å fortsette det gode samarbeidet med ham i 2026.

HMS har som nevnt stått på agendaen i høst og borettslaget har blant annet fått nye brannslukkere. I forbindelse med innkjøpet av dette utstyret deltok deler av styret på brannvernkurs med regi av Minso. Borettslaget har et stort etterslep med vedlikehold med hensyn til brannvern, og styret har derfor fortsatt et stort fokus på å sikre våre felles verdier mot brann. Våren 2026 gjøres det derfor en brannteknisk tilstandsanalyse av borettslaget. Når rapporten står ferdig vil det bli et viktig verktøy for det systematiske HMS arbeidet til styret i årene framover. Vi startet med noen tiltak, som en del av fokuset på brannvern. Først skal alle nye lysarmaturer i fellesareal på sikt byttes ut med nye som bruker ledpærer. Videre vil det bli satt mer fokus på jevnlig ryddig av fellesareal, for å sikre trygge rømningsveier. Dette er borettslagets ansvar, og noe alle beboerne skal bidra til.

En annen sak som har vært aktuell i borettslaget i år er arbeidet med ny reguleringsplan for Gyldenløvesgate. Denne har vært ute på høring. Nåværende og tidligere styre har sendt inn sine anmerkninger til planen, der fokuset har vært å ivareta borettslagets interesser. Sittende styre hadde besøk av kommunens representanter for prosjektet i november. Her presenterte de planene for området, det ble gjort en felles befaring. Styret fikk mulighet til å komme med sine innspill og vi opplevde å ha en god dialog med dem rundt våre bekymringer. Generelt sett tror vi dette er noe som vil heve standarden på området mellom blokkene våre, og skal fortsette ivareta borettslagets interesser og behov i videre planarbeid. Dette blir et prosjekt det blir spennende å følge med på for borettslaget i årene

som kommer.

Til slutt oppfordrer styret alle til å registrere seg på min side hos Tobb.no. Her finner du mye nyttig informasjon om din andel i borettslaget, styrets siste informasjonsbrev, og der kommer du også lett i kontakt med sittende styre. Styret anbefaler å slå på varsler, det gjør det enklere å holde seg oppdatert på alt som skjer i borettslaget. Nettsiden vår er også en god kilde til informasjon og her kan du melde inn saker til vaktmester, finne gjeldende husordensregler, vedlikeholdsplaner og

telefonnummer til vektertjenesten og vaktmesteren, samt mye annen nyttig informasjon. Kanskje svaret på spørsmålet ditt alt finnes der. Ta en tur innom www.rosenb.org neste gang du lurer på noe.

Med ønsker om et fortsatt godt naboskap!

Styret i Rosenborg Borettslag

v/Nestleder, Johan-Didrik Theisen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Innstilling

1 Hva er ansvaret til en valgkomite

En valgkomite er valgt av generalforsamlingen og har som oppgave å finne egnede kandidater til de styrevervene som går på gjenvalg ved neste års generalforsamling.
En valgkomite legger ned en innsats med å finne egnede kandidater til disse vervene, og legger frem sin innstilling til disse på generalforsamlingen. En innstilling er en anbefaling, ikke en uttømmende undersøkelse eller absolutt beslutning. Det vil si: De som innstilles av valgkomiteen er ikke de eneste som har mulighet til å stille til styreverv, og de som ikke innstilles er ikke nødvendigvis uegna kandidater. Alle kan stille til valg på selve dagen, og det er generalforsamlingen alene som velger hvem som blir innsatt. Valgkomiteen er valgt av generalforsamlingen og jobber dermed uavhengig styret.

Til årets generalforsamling er det styreleder, to varamedlemmer og originalt ett styremedlem som står på valg. I tillegg har en person dessverre valgt å trekke seg fra styret, så derfor er det to styremedlemmer som må velges i dag.

2 Hvordan vi har arbeidet

Vi fulgte mye samme metode som i fjor: Vi sendte ut et skriv med invitasjon til å komme med forslag, så tok vi kontakt med de som svarte oss med anbefalinger eller som selv ønsket å stille. Deretter gjennomførte vi samtaler med interessenter, vurderte disse mot hverandre, og laget innstillingen.

3 Hvordan vi har vurdert kandidatene mot hverandre

For å komme frem til innstillingen har vi vurdert kandidatene vi har vært i kontakt med på tre punkter, som i prioritert rekkefølge er:

1. Motivasjon: Kandidaten er interessert og motivert for å bidra, har håndfaste ideer om hva de ønsker å bidra med eller forbedre ved borettslaget, og evner å gjøre dette på en god og ryddig måte.
2. Tilhørighet og kontinuitet: Kandidaten bor selv i borettslaget, kommer til å bo her en stund videre og ser for seg å også kunne være i styret en stund.
3. Bonus: kompetanse og erfaring. Kandidaten har kompetanse eller erfaring som kan dras nytte av i vervet, være det en stilling i byggebransjen, utdanning innen bygningsforvaltning, erfaring med å lede prosjekter, eller tidligere drift i styreverv.

Dersom to kandidater stilte like sterkt, la vi vekt på å få en balanse mellom kjønn og aldersgruppe blant de som innstilles som styremedlemmer. I tillegg ønsket vi å få en grei fordeling mellom styremedlem fra ulike bygg i borettslaget.
Det er viktig å nevne at vi kun har tatt utgangspunkt i våre egne samtaler med kandidatene når vi har gjort vurderingen. Dette betyr at dersom du sitter på et annet inntrykk enn det som presenteres her, eller har erfaring på førstehånd som tilsier at kandidaten ikke er skikket til vervet, så er det viktig at dette kommer frem på generalforsamlingen. Da på en saklig måte.

4 Valgkomiteens innstilling

4.1 Styreleder

Hans Kristian Moe

4.2 Styremedlemmer

1. Elahe Taheri

2. Kajsa Aurora Søbak Waagø

4.3 Varamedlemmer

1. John Inge Røst
2. Andrea Mušić

På generalforsamlingen vil valgkomiteen presentere kandidatene kort.

Valgkomiteen
v/ Daniel og Eirik

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rosenborg Borettslag onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Bakklandet menighetssenter - Aasmund Vinjes gate 4.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hans Kristian Moe

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: TOBB v/ Silje Arntzen

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ida Hansdatter Moe Brattbakk

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 20

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 23

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 360 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Åpen vaktmestertilhenger (sak fra John Inge Røst)

På grunn av feilsortering av resirkulerbart avfall i vaktmestertilhengeren har borettslaget fått store bøter. Derfor ble tilhengeren stengt. Siden har det vært forsøk på å ha den åpen en dag i uken samt bedre informasjon til beboere om hva som kan og ikke kan kastes der. Jeg vil gjerne at forsøkene på å ha den åpen fortsetter. Vi står forran en mer komplisert hverdag med hensyn til avfallshåndtering. Styret bør jobbe aktivt med dette for å unngå at ting blir gjensatt i fellesareal som brannfeller eller i uteområdet.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å fortsette forsøk med åpen vaktmestertilhenger samt bedre informasjon til beboere. Videre jobbe med avfallshåndtering som et fokus område.

5.2 Intern vaktmester inn i vedtektene (sak fra John Inge Røst)

Dersom det kommer inn i vedtektene at vi skal ha intern vaktmestertjeneste fører det til stabilitet og forutsigbarhet. Ved at dette står i vedtektene sikrer vi at et fremtidig styre ikke har myndighet til å gjøre endringer i ordningen uten å informere beboere eller andelseiere.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar endring i vedtektene i tråd med innsenders forslag.

5.3 Nyhetsbrev fra styret (sak fra John Inge Røst)

På forrige generalforsamling var det tydelig at man ønsket bedre kommunikasjon med styret. Siden da har det blitt bedre, men det kan fremdeles bli enda bedre, spesielt når det kommer til å informere om hva styret arbeider med. Dersom andelseiere og beboere får innsyn i hva styret arbeider med, legger det til rette for bedre kommunikasjon og forhåpentligvis også økt engasjement. Fire nyhetsbrev er et bidrag til å løse dette problemet.

Vedtak:

Generalforsamlingen støtter forslagsstiller.

5.4 Utredning av installasjon av varmepumper (sak fra Thomas Ferstad Øvervåg)

Hei

Jeg ønsker at styret gjør en utredning av mulighet for installasjon av varmepumper hvor kompressor delen kan monteres på balkong eller på bakken.

Dette bør gjøres på grunnlag av at leilighetene er veldig kalde om vinteren og mye varme går rett ut av leilighetene gjennom avtrekk på bad og toalett . For å få inn frisk og ny luft i leilighetene må tilluft ventiler åpnes og disse drar med seg det meste av oppvarmet luft, og et kaldras kommer inn.

Varmepumper kan også brukes til nedkjøling av leiligheten om sommeren. Dette er nødvendig da vi kommer til å få mange veldig varme sommre fremmover ser det ut til.

Jeg forstår at kompressor fra varmepumpe kan bråke en del om vinteren, mens om sommeren så er lyden av denne minimal. Denne støyen kan selvfølgelig plage naboer i noen grad, men fordelen her er at om vinteren så er det få som sitter ute på verandaen eller har vinduer og dører åpne.

Vedtak:

Forslaget til innsender ble nedstemt.

5.5 Ventilasjon i Haldens Gate 26 (sak fra Rune Fardal)

På hjemmesiden til Rosenborg Borettslag står det at vifteanlegget på loftet trekker luften ut av leilighetene gjennom ventilene på bad, wc og kjøkken. Jeg har forstått det sånn at dette gjelder alle leilighetene i borettslaget, bortsett fra de i Haldens Gate 26 A-D som ikke har slikt vifteanlegg.

God ventilasjon er svært viktig for inneklima, og påvirker både trivsel og helse. Det hadde derfor vært fint hvis alle beboerne i borettslaget får likeverdig ventilasjon i leilighetene sine.

Vedtak:

Styret utreder muligheten for installasjon av vifteanlegg på loft i Haldens Gate 26 A-D. Hvis mulig og det er gunstig, installeres dette.

5.6 Tilrettelegging for utkast hvis beboere vil installere balansert ventilasjon (sak Hans Kristian Moe)

Jeg ønsker at det blir mulig å bruke de gamle søppelsjaktene til utkast for balansert ventilasjon i leilighetene, og at borettslaget legger dette til rette for alle som ønsker det. Jeg har sett at dette er gjort i noen av leilighetene allerede i forbindelse med kjøkkenavtrekk.

Vedtak:

Borettslaget utreder mulighetene for å bruke de gamle søppelsjaktene til utkast for balansert ventilasjon i leilighetene, og at borettslaget legger dette til rette for alle som ønsker det.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg.

På valg:

Hans Kristian Moe

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Hans Kristian Moe

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Brede Haugland

Kristine Wiik Myrseth

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Elahe Taheri

Terje Fossen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ayoub Boucakraft

Svein Jørgen Røst

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Andrea Music

Daniel Berge Bjerkehagen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Daniel Berge Bjerkehagen

Eirik Sande

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

John Inge Røst

Trond Bjørnerås

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å velge delegert m/varamedlem.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rosenborg Borettslag tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00 - Bakklandet menighetssenter - Aasmund Vinjes gate 4.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Rønning

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Bente Løvseth

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Wiik Myrseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 37

Antall fullmakter: 8

Totalt stemmeberettigede: 45

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:
Innkalling kom i rett tid, men manglet tilsendt navneseddel og fullmakt i rett tid.
Ønsker notat fra valgkomiteen, savner navn på valgkomiteen.
Ønskelig å ikke ha innkalling digitalt.
Savnet frist for innmelding av saker.
Noen har ikke fått informasjon på Min Side, mens andre har fått.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 330000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forslag til vedtektsendring: Færre varamedlemmer

I Rosenborg Borettslag har vi 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 5 varamedlemmer. Ordinært fungerer et varamedlem som et reservemedlem som trer inn i styret når et ordinært styremedlem er fraværende til å delta på styremøte. I vårt borettslag derimot jobber varamedlem nummer en og to tett på styret. De deltar på alle styremøter, tar del i styrearbeidet, er oppdatert på hva som skjer, har talerett på møter, stemmerett dersom styremedlemmer ikke har anledning til å møte, og får godtgjørelse på lik linje som resten av styremedlemmene. Dette sørger for en god kontinuitet i styrearbeidet og at styret er beslutningsdyktig på styremøter. De tre siste varamedlemmene har historisk i svært liten grad blitt anvendt til styrearbeid. Etter vår erfaring er et styre med to varamedlemmer - slik som det er organisert i dag - tilstrekkelig for at vi skal være et fungerende styre. Vårt forslag er derfor at antall varamedlemmer i styret reduseres fra 5 til 2. En slik reduksjon vil lette arbeidet til valgkomiteen.

Vedtak:
Vedtektenes § 8-1 Styret (1) endres fra

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

til

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

Vedtektsendring vedtatt godkjent med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.2 Honorar til valgkomitéen

Inntil kr 10.000 strykes. Kr 10.000,- fastsettes.

Vedtak:

Kr 10.000,- pr pers for valgkomiteen vedtas enstemmig

5.3 Orientering om TV/internett-leverandør

Borettslaget fikk ny leverandør av fiber/TV-løsning for noen år siden.

Vedtak:

Saken trekkes da forslagsstiller ikke er tilstede.

5.4 Parkering

Det oppstår jevnlig spørsmål på FB om noen har en parkeringsplass å låne bort. Det er mange som ikke har bil daglig, men som trenger parkering i kort periode etc. eller får familiebesøk og kanskje en del parkeringsplasser som ikke er så ofte i bruk.

Hvordan ble det til at Trondheim parkering tok over kontrollering av plassene? og hvor ligger kostnadene for dette?

Finnes det mulighet for å opprette gjesteparkering? eller finne en mer fleksibel/enklere løsning enn dagens.? (dagens, at den som låner bort plassen må logge inn og reg. skiltene til den som skal låne)

Vedtak:

Styret gis mandat til å utrede saken videre.

5.5 Ønske om fjerning av flaggstang

Vi ønsker at flaggstanga på lekeplassen i Rosenborg Borettslag fjernes så raskt som mulig i henhold til beslutning/vedtak om fjerning av den, en beslutning som skal ha vært gjort i styremøte i borettslaget i 2023.

Vi har snakket med flere i borettslaget som har fortalt oss at beslutningen om fjerning av flaggstanga blant annet var begrunnet med manglende oppslutning rundt flagging i borettslaget generelt, og med det unødvendige kostnader for borettslaget knyttet til både drift og vedlikehold av flaggstanga.

Vedtak:

Vedtatt at flaggstanga skal stå.

5.6 Tobb tilstedeværelse på generalforsamlingen

Ber med dette styret i Rosenborg borettslag om å innkalle representant fra TOBB til generalforsamlingen 24.06.25.

Vedtak:

Sak trukkes da TOBB er tilstede

5.7 Mistillitsforslag

Komplett vedlegg vedrørende mistillitsforslaget legges ved som et eget vedlegg i utsendelsen av innkallingen. Årsaken til dette er at innholdet innehar sensitive opplysninger. En innkalling er et offentlig dokument og styret har i samråd med TOBB kommet fram til at det er hensiktsmessig at vedlegget kommer i egen fil.

Vedtak:

Sak trekkes da saken ikke lengre er reel. Nåværende styre har trekt seg.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Pål Rune Eikbu
Malvin Eriksen
Anette Hellan Hoøen
Stine Bersvendsen Kofoed trekker seg

Styreleder trekt seg. På valg: Stig Arne Kristensen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
John-Didrik Theisen
Kristine Wiik Myrseth
Ingvil Aarnseth

Styremedlem for 1 år ble: Brede Haugland

Styreleder valgt særskilt for 1 år: Hans Kristian Moe

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Pål Ronny Kastnes
Vebjørn Loen
Kristine Wiik Myrseth
Svein Jørgen Røst
Eirik Sande

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Svein Jørgen Røst
Ayoub Bouzakraft

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Daniel Berge Bjerkehagen
John Inge Røst

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Daniel Berge Bjerkehagen
Eirik Sande

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Protokoll for Rosenborg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torstein Rønning (sign.)	24.06.2025
Protokollvitne	Kristine Wiik Myrseth (sign.)	24.06.2025

Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
Konstantine Gossler
Bonaunvegen 68
7551 HOMMELVIK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-25/83410 oppgis ved alle henvendelser	Konstantine Gossler	08.01.2026

Haldens gate 26A, godkjent heving av taket på 2 garasjer i garasjekomplekset

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/394/0/0
Bygningsnummer:	182780499
Ansvarlig søker:	Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
Tiltakshaver:	ROSENBORG BORETTSLAG

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ROSENBORG BORETTSLAG

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 12.12.2025. Søknaden er komplettert med uttalelse fra Byantikvaren og reviderte plan-, snitt- og fasadetegninger 30.12.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:
- endring av bærende konstruksjoner, heving av tak.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025.
Eiendommen befinner seg innenfor byggesone 2 og hensynssone for bevaring av kulturmiljø 1.31 – *Rosenborg/Møllenberg/Kirkesletten*.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0229 - Verneplan for *Møllenberg/Kirkesletten/Rosenborg*. Eiendommen er regulert til bevaring.

Tiltaket er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet
Det søkes om endring av bærende konstruksjoner i form av heving av tak på deler av eksisterende garasjerekke. Dagens garasjerekke har en avtrapning som følger terrenget, slik at garasjene har varierende høyde. Tiltaket innebærer at to av de midterst høye garasjene erstattes av nye bygningsvolumer som får litt høyere tak, slik at de med dette flukter med rekken som ligger hakket høyere. Takvinkel, og takutstikket mot nord, blir som i dag.



Figur 1: ny fasade

Da eiendommen er regulert til bevaring, og tiltaket befinner seg innenfor hensynsone for bevaring av kulturmiljø, er det innhentet uttalelse fra Byantikvaren vedrørende tiltaket. De skriver i sin uttalelse datert 22.12.2025:

«*Det har vært en rekke med uthus / garasjer her fra helt tidlig etter at gården ble bygget (ca 1950). Haldens gate 26 har antikvarisk klasse C, mens garasjene ikke har antikvarisk interesse eller klassifisering i seg selv, men ligger innenfor regulert område for verneplan Møllenberg, og hensynssone kulturmiljø. Byantikvaren har derfor fått saken til uttalelse.*

Dette er en mindre endring av et eksisterende bygningsvolum, som ikke påvirker kulturmiljøet. Byantikvaren har på dette grunnlaget ingen innvendinger til tiltaket».

Byggesakskontoret har ingen innvendinger mot tiltaket. Det er viktig at den eksisterende stilen på garasjeportene videreføres i rekka som helhet, slik tegningene viser.

Konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over gir Byggesakskontoret tillatelse til tiltaket og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse
Byggesakskontoret godkjenner tiltakets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde, slik det framgår av mottatt 30.12.2025, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd første setning.

Godkjent avstand gis med en nøyaktighet på +/- 0,05 m. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling av høyde er +/- 0,1 m.

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-13 Øvrige tiltak

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse via en digital byggesøknadsløsning eller ved hjelp av vårt digitale skjema: Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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.

Fra: **Trondheim kommune** trondheim@service-now.com
Emne: [Oppdatert] Haldens gate 26 - endring av eksisterende garasje (ref. CS0510529)
Dato: 22. desember 2025 kl. 11:17
Til: peter@byggmesterk.no torolav92@hotmail.com post@vikaplan.no

TK

TRONDHEIM KOMMUNE

Din sak **CS0510529** er oppdatert

Gjelder følgende henvendelse:

Haldens gate 26 - endring av eksisterende garasje

22.12.2025 11:17:23 CET

Hei og takk for at du tar kontakt.

Rekken av garasjer har et ganske enhetlig uttrykk i dag, med slake saltak i samme vinkel og møne i rett linje. Rekken har en avtrapping som følger terrenget, de ligger parallelt med gården og ganske tett på denne. Tiltaket innebærer at to av de midterst høye garasjene erstattes av nye bygningsvolumer som får litt høyere tak, slik at de med dette flukter med den høyere rekken. Takvinkel, og takustikket mot nord, blir som i dag.

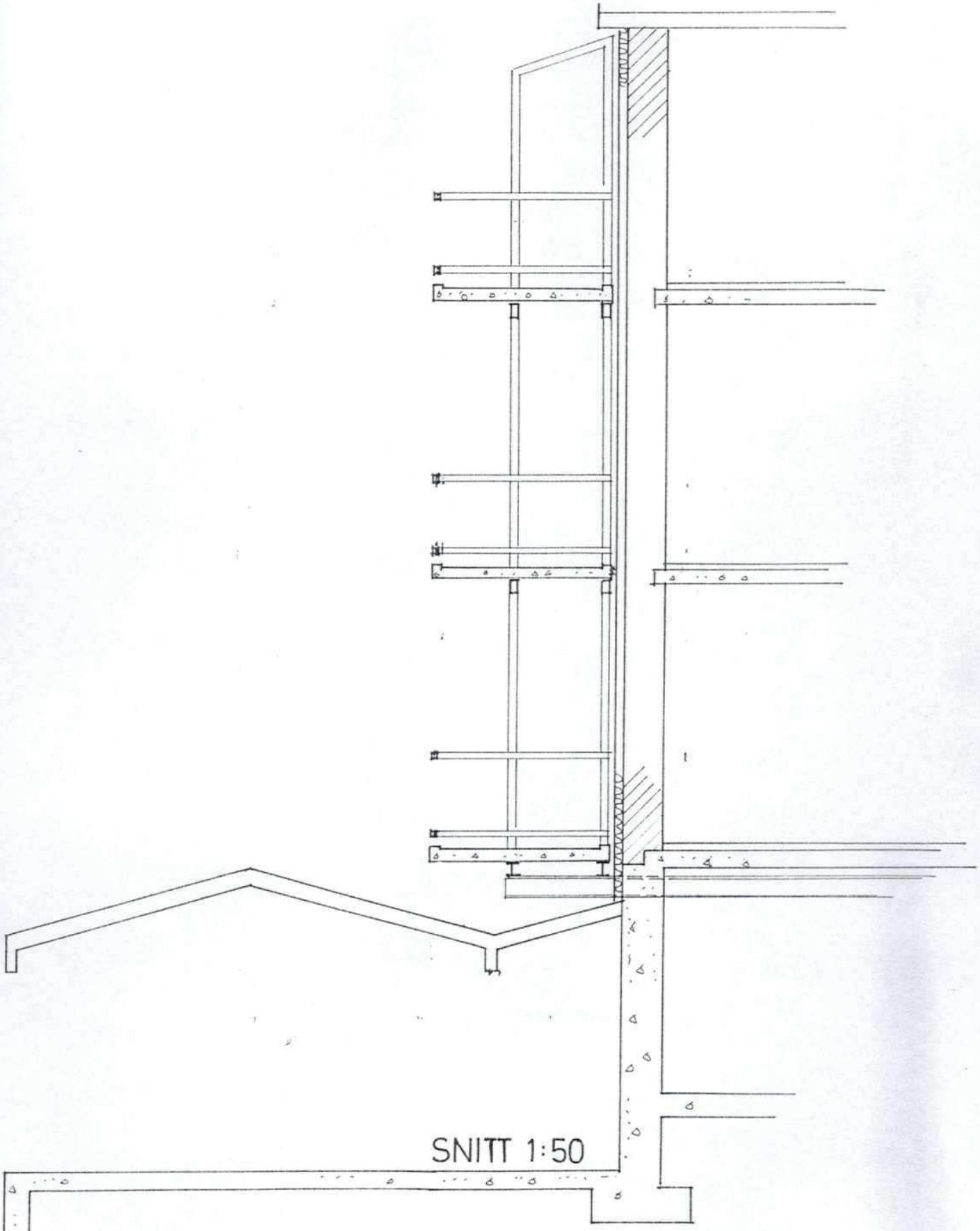
Det har vært en rekke med uthus / garasjer her fra helt tidlig etter at gården ble bygget (ca 1950). Haldens gate 26 har antikvarisk klasse C, mens garasjene ikke har antikvarisk interesse eller klassifisering i seg selv, men ligger innenfor regulert område for verneplan Møllenberg, og hensynssone kulturmiljø. Byantikvaren har derfor fått saken til uttalelse.

Dette er en mindre endring av et eksisterende bygningsvolum, som ikke påvirker kulturmiljøet. Byantikvaren har på dette grunnlaget ingen innvendinger til tiltaket.

med vennlig hilsen
Mette Bye
byantikvar
Enhet for kart og arkitektur
Trondheim kommune/Tråanten tjïelte
Mobil: 416 60 004
trondheim.kommune.no/byantikvaren

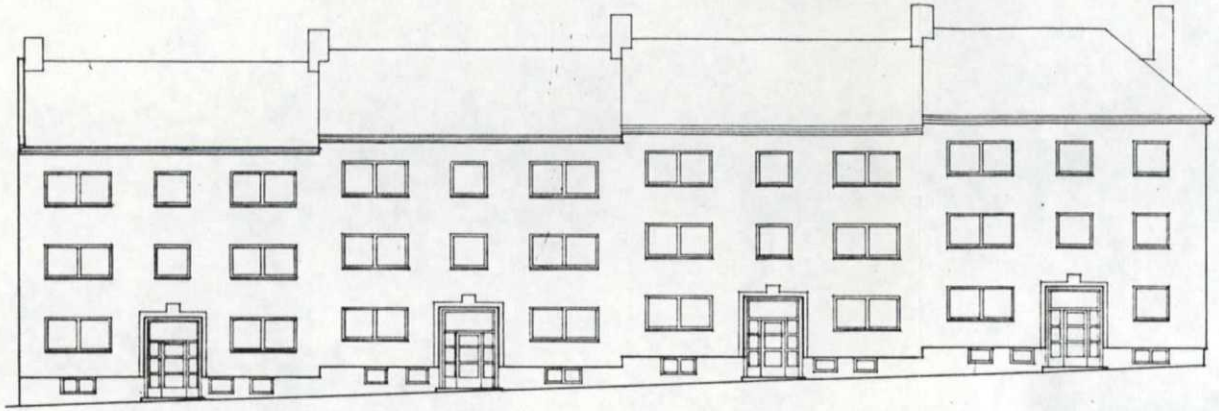
Vennlig hilsen

Byantikvaren
Trondheim kommune

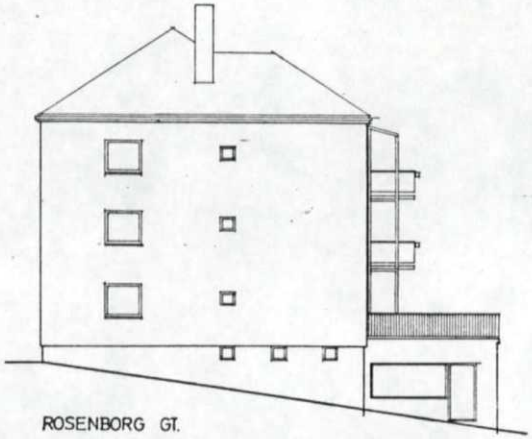


SNITT 1:50

DELEGASJONSVEDTAK
DB
10.07.90 00697

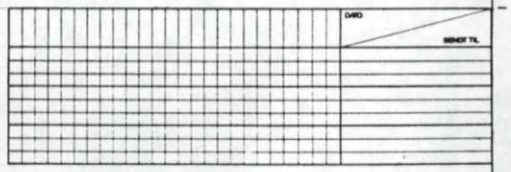


FASADE MOT HALDENS GT.



ROSENBORG GT.





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
26 MARS 1990
Reg.nr. -
Ref.nr. 01303/90

NEDFOTOGRAFERT

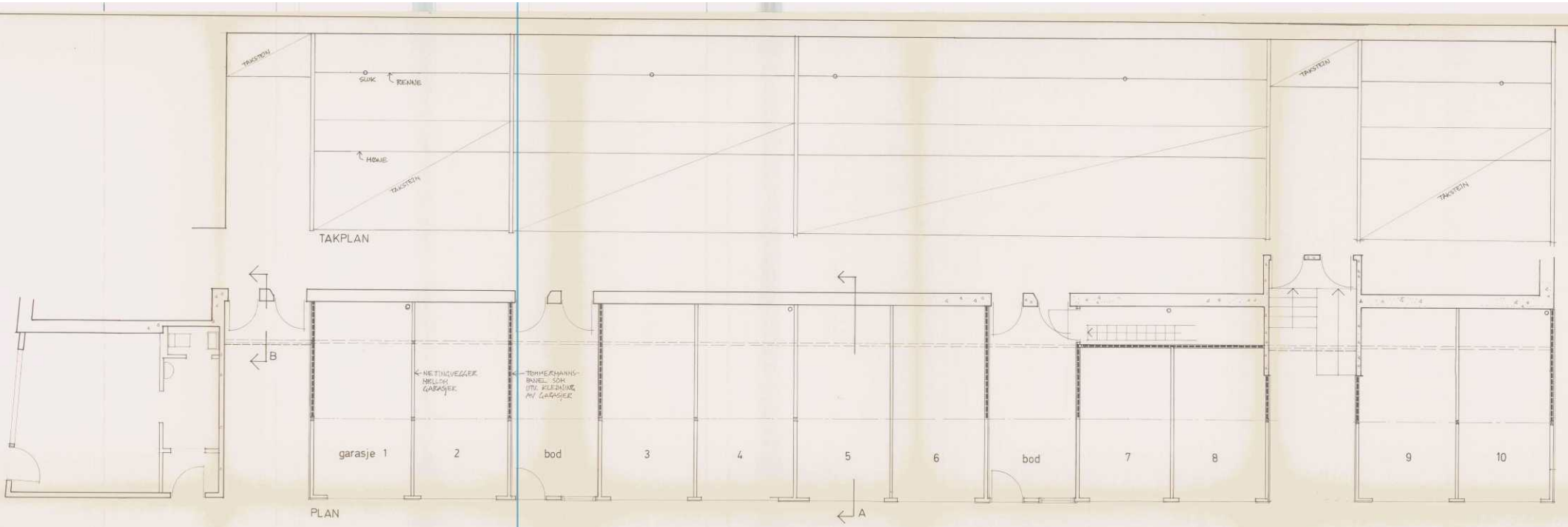
REVIDERINGEN GJELDER

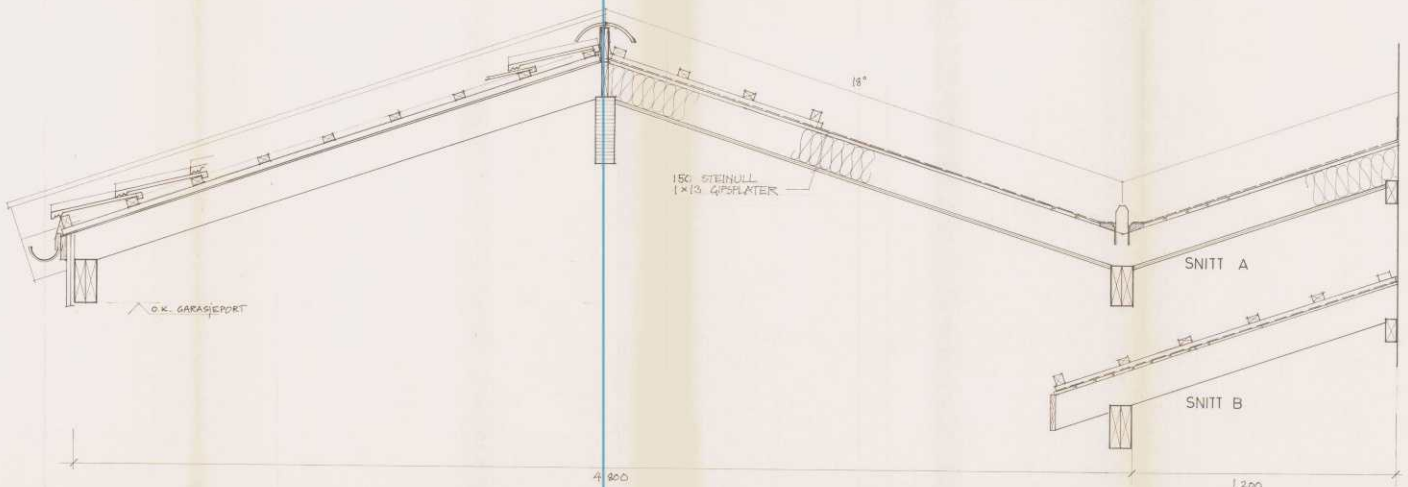
REV	ANT.	SIGN	DATO

ROSENBORG B.L.
HALDENS GT. 26 - rehabilitering

FASADER

MÅL	1:100
PROSJEKT NR.	90.03
DATO	5.3.90
SAKSBEHANDLER	OF
TEGN NR.	01
REV.	





	DATO	SENDT TIL
24.8.90		
1		BYGGESAKSKONTORET
1		T.HEIM BRANNVESEN
2		TORG

---------- GARASJEYTTERVEGGER SOM ISOLERES MED 10 CM STEINULL OG KLES INNVENDIG MED ET LAG GIPSPLATER

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
28 AUG. 1990
Reg.nr.
Tiltak

BRANNISOLERING VEGGER/TAK I GARASJER	REV. A	ANT.	SIGN. OF	DATO 20.8.90
REVIDERINGEN GJELDER				

ROSENBORG B.L.
HALDENS GT. 26 - rehabilitering

GARASJER

MÅL 1:50 1:10	PROSJEKT NR. 90.03
DATO 5.3.90	SAKSBEHANDLER OF
TEGN NR. 02	REV. A

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR A/S
ARKITEKTER MNAL-NAA

TRONDHEIM
BODØ



1:250 situasjon

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Volumes/Freecom/23-9-18FREECOM/VPAKG/prosjekter/2025/25358 Haldens gate 26/pr.nr :6 Tegninger, foto, beskrivelse/25358 takhevingGarasjer.pln

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A10-01	

Type tegning: Situasjonsplan

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
001				

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:

ARK : Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler
telefon: 91 19 94 67 e-post: post@vikaplan.no
besøksadresse: Bonsumvegen 68 7550 Hommelvik
postadresse: Postboks 77 7551 Hommelvik

Fase: byggemelding gnr 410 bnr 394

Tittel:

Rosenborg Borettslaget
v/ Tor Olav Buseth
takheving garasje
Haldens gate 26
7043 Trondheim

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:

Filnavn: 25358 takhevingGarasjer.pln

Dato: 19.11.2025

Målestokk: 1:250

Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
#Pln	A10-01	

Type tegning: Situasjonsplan

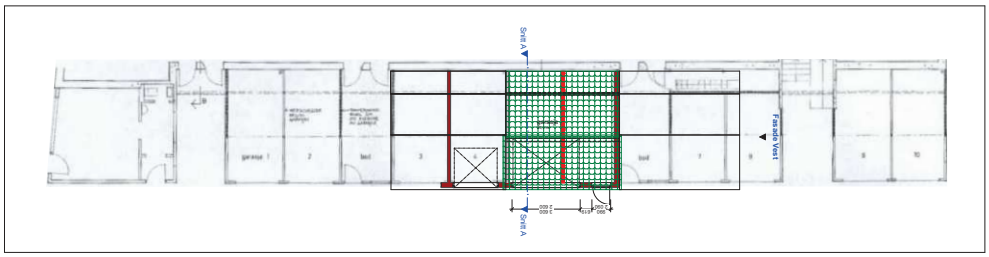


rives

nye konstruksjoner

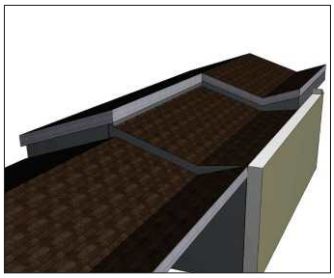
brann/lydvegg

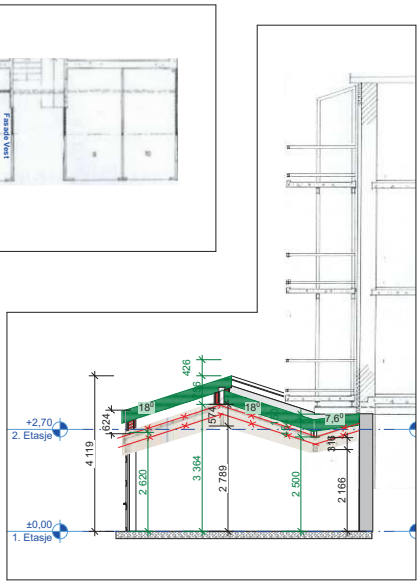
1:200 Fasade Nord



1:200 1. Etasje







1:100 Snitt A

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-01	

Type tegning: Plan , snitt, fasade

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
001				

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler

telefon: 91 19 94 67 e-post: post@vikaplan.no
besøksadresse: Borsaunvegen 68 7550 Hommelvik
postadresse: Postboks 77 7551 Hommelvik

Fase: byggemelding gnr 410 bnr 394

Tittel:

Rosenborg Borettslaget v/ Tor Olav Buseth **takheving garasje**

Haldens gate 26
7043 Trondheim

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.: Kontroll:

Filnavn: 25358 takhevingGarasjer.pln

Dato: 19.11.2025

Målestokk: 1:200, 1:100, 1:500

Kontroll utførende

Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
#Pln	A20-01	

Type tegning: Plan , snitt, fasade

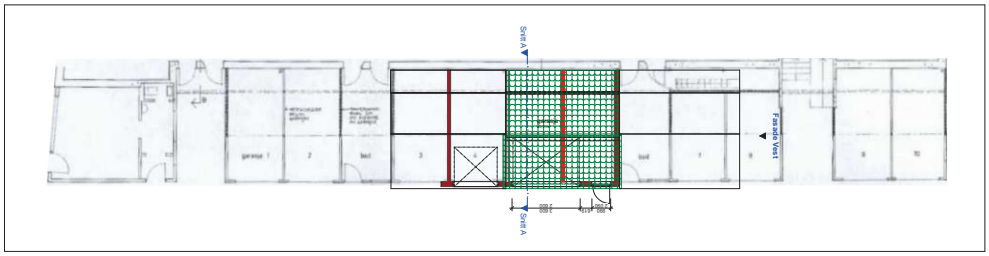


1:200 Fasade Nord

rives

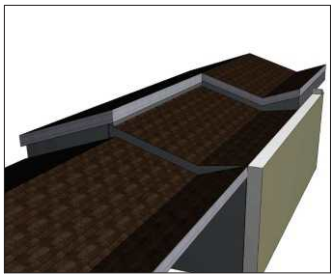
nye konstruksjoner

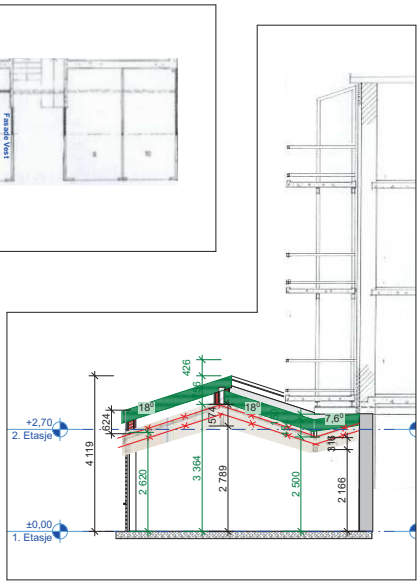
brann/lydvegg



1:200 1. Etasje







1:100 Snitt A

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-01	

Type tegning: Plan , snitt, fasade

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
001				

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Vika Plan Arkitekt Konstantine Gossler

telefon: 91 19 94 67 e-post: post@vikaplan.no
besøksadresse: Borsaurvegen 68 7550 Hommelvik
postadresse: Postboks 77 7551 Hommelvik

Fase: byggemelding gnr 410 bnr 394

Tittel:

Rosenborg Borettslaget
v/ Tor Olav Buseth
takheving garasje
Haldens gate 26
7043 Trondheim

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.: Kontroll:

Filnavn: 25358 takhevingGarasjer.pln

Dato: 18.12.2025

Målestokk: 1:200, 1:100, 1:500

Kontroll utførende

Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterendefellev
#Pln	A20-01	

Type tegning: Plan , snitt, fasade

Vedtekter

for Rosenborg Borettslag org nr. 948 720 353 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.12.1948, sist endret 24.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Kameraovervåkning

Rosenborg Borettslag har installert kameraovervåkning utendørs.
Overvåkningen har til hensikt å ha preventiv virkning mot innbrudd og andre kriminelle handlinger, samt oppklaring av slike.
Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

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

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendring

11-2 Forholdet til borettslovene

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

REGLER FOR RO OG ORDEN I ROSENBORG BORETTSLAG

VELKOMMEN!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene for ro og orden laget.

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

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Rosenborg borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene tildeles ved søknad. Fremmede biler vil bli tauet bort for eierens regning.
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

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

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp og papir, plastemballasje har hver sine konteinere og spesialavfall sorteres (røde plastbokser) og hentes når varslet.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget, nærmeste bak gymnastikkbygget Rosenborg Skole. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VASKEROM, TØRKEPLASSER OG FRYSEBOKSER
Vaskemaskiner tillates plassert i egnet felles vaskerom på loftet i den grad plassen tillater det. Kontakt vaktmester om du ønsker å sette din maskin på fellesareal.
For bruk av vaskemaskiner er det særskilte regler. Disse reglene er slått opp i vaskerommet og må følges nøyaktig.
Beboerne skal sørge for å holde det ryddig rundt sin maskin. Dvs. at det ikke skal ligge vaskepulverpakker etc. å slenge. Skittentøy skal oppbevares i leiligheten.
Alle vaskemaskiner skal merkes med navn og leilighetsnummer. Maskiner som ikke er merket vil bli fjernet.
Strømkapasiteten tillater at det maks. er to maskiner i gang samtidig. Har man behov for å vaske flere maskiner på samme dag skal man gi beskjed til de andre brukerne så man ikke forhindrer andre fra å vaske. Det er ikke tillatt å sette på maskiner om man ikke selv er hjemme.
Det er ikke tillatt å vaske i tidsrommet mellom kl 2200 og 0700.

Tørkerommene skal være tilgjengelig for alle beboere i oppgangen. Sørg derfor for å ta ned tøyet så snart det er tørt.
Tørkerommene skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

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

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

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

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

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

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

Trondheim, 3. mai 2006
ROSENBORG BORETTSLAG
styret

Til styret i Rosenborg Borettslag

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede …… adresse …… søker herved om å

holde …….…….. Begrunnelsen er ……..

……

……

Jeg forplikter meg til å overholde eventuelle regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

ERKLÆRING

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer med villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av reglene for ro og orden og vedtektene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

…… ……./…….. ……
Andelseiers underskrift

---

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

……

…….. ……../…….. Styrets leder……

Boligopplysninger:

Rosenborg Borettslag		**Vår ref.:**	1/174
Haldens gate 26 B		**Type:**	Borettslag tilknyttet
7014 TRONDHEIM		**Eiere:**	Christian Rostrup, Andrea Knutsen
Organisasjonsnr:	948 720 353	**Andelsnr:**	174

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 731**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	3 237
	Felleskostnad avdrag	272
	Felleskostnad renter	567
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	655

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	122 908	Gjeld siste årsoppg.:	122 908
Klient ajourf. lån:	27 740 054	Klient gj. s. årsoppg.:	27 740 053

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517335834, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 27.04.2026: 13 386 624

Andel av saldo: 59 313

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

Flytende rente

Lånenummer: 90517355290, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 27.04.2026: 14 353 430

Andel av saldo: 63 596

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

Flytende rente

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hans Kristian Moe

Adresse: Haldens gate 15

Postnr/-sted: 7014 TRONDHEIM

Boligopplysninger:

Rosenborg Borettslag
Haldens gate 26 B
7014 TRONDHEIM

Vår ref.: 1/174
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Christian Rostrup, Andrea Knutsen

Organisasjonsnr: 948 720 353

4: Særskilte opplysninger

E-post: rosenborg@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.04.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	122 908	Andre inntekter:	738
Annen formue:	26 712	Utgifter:	7 368		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 200
Andelsnr:	174		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1947
Gårds/bruksnr:	409/349, 409/352, 409/354, 409/355, 410/389, 410/394, 410/398
Bygningstype:	Lav blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP588541

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.1950			SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA-I	49
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	49
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o				
	3 - Felles forkjøpsrett storby				
	3 - Medlem i TOBB				

Fasiliteter:

GARASJER/PARKERING
Borettslaget har 13 garasjeplasser (frittstående i rekke), 80 parkeringsplasser. Dette inkl. motorvarmer/lading.

Ledige garasjer tildeles av styret etter oppslag i borettslaget. Kontaktinfo henv. : bodok@tobb.no
Parkeringsplasser tildeles etter søknad til TOBB.no.
Se søknadskjema på vår hjemmeside.

Det betales innskudd for garasjer i Rosenborg Borettslag. Ved tildeling av garasje betales også et gebyr til TOBB.

Se også borettslagets egen hjemmeside om parkering: https://rosenb.org/.

Kontakt TOBB, tlf 73831500 dersom De har noen spørsmål.

Rosenborg Borettslag	**Vår ref.:**	1/174
Haldens gate 26 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet
7014 TRONDHEIM	**Eiere:**	Christian Rostrup, Andrea Knutsen

Organisasjonsnr: 948 720 353

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

REHABILITERING
Det ble utført skifting av balkonger, rehabilitering av piper, utbedring av gulvfasader og elbilladere.
Dette ble ferdigstillt i 2024.

ANNEN INFORMASJON
Parabolantenne.
Oppsett av parabolantenne tillates ikke.
Borettslaget har egen hjemmeside: https://rosenb.org/

NØKLER
Ta kontakt med leder/vaktmester for bestilling av ekstra nøkler.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

ml

Sak nr.:
DB 0607/90

Sak nr.:
DB 0607/90

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
10.07.90	T/01303/90	Kåre J. Rypdal

G.nr. 00410 Br.nr. 0394 Byggested: HALDENS GT 5

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASADEREHABILITERING, NYE BALKONGER OG GARASJER.
BYGGHERRE: Rosenborg borettslag v/Einar Øien
ANMELDER : Per Solem ark.ktr. A/S

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 26.03.90.

Bygningen er en sammenhengende boligblokk-rekke i betong i fire boligetasjer, sokkel og loft. Rekken er inndelt i fire seksjoner med egne fellesinnganger til trapperom, innbyrdes forskjøvet i plannivåer.

På sokkelnivå mot indre kvartal er det en sammenhengende garasjerekke i betong med flatt betongtak.

Arbeidene omfatter:

1. Utvendig tilleggsisolering og rehabilitering av fasader med puss-system på mineralull.

2. Riving av eksisterende betong-balkonger og bygging av nye utvidede balkonger med plate av betong og bærekonstruksjoner av stål.

3. Riving av eksisterende garasjerekke i betong og oppføring av ny garasjerekke i tre.

Garasjeanleggets betongvegger og- dekker opplyses å være så sterkt skadet at utbedring i henhold til ekspertvurdering ikke er teknisk hensiktsmessig eller økonomisk forsvarlig.
Garasjerekka forutsettes derfor revet, men eksisterende betonggulv på grunn beholdes.

Ny garasjerekke med 10 garasjer og 2 bodseksjoner skal føres opp i tre med samme mål som eksisterende.
Garasjene får tak av trekonstruksjoner, tekking av takstein.

Byggesakskontoret har forelagt planene for ny garasjerekke for Brannvesenet for brannteknisk vurdering på grunn av trebygningens posisjon inntil boligblokken med vindus-og døråpninger i vegg ovenfor tretaket.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Trondheim Brannsjefkontor anbefaler planene godkjent på nærmere angitte vilkår i uttalelse til Byggesakskontoret av 15.06.90, - kfr. saksvedlegg.

Utforming og materialangivelse for balkongbrystninger er ikke angitt.

Byggesakskontoret vil bemerke at utvendig isolasjon med puss på mineralullmatter er lite utprøvd i Trondheim. Det må forutsettes at det benyttes fagfolk som kan utføre arbeidet med et faglig tilfredsstillende og pent resultat.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Tegninger og balkongbrystninger med materialangivelse skal være innlevert til og godkjent av Byggesakskontoret.
A3 - Reviderte tegninger med løsninger i samsvar med vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse skal være innlevert til Byggesakskontoret.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende punkter:

C1 - Bygningsdeler som skiller garasje fra resten av bygningen må være gasstette. Kfr. kap. 34:43.
C2 - Garasjen må luftes forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.
C3 - Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. Kap. 43:31

C4 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse, som følger som saksvedlegg, må tas til følge.

C5 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

C6 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C7 Ved eventuell utskifting av vinduer, må disse flyttes ut i vegglivet til tilsvarende posisjon som dagens.

C8 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10m fra kjørbar veg, og eventuelt søppelrom skal ligge i gateplanet.

RIVINGSARBEIDER:

D1 Før riving kan finne sted skal de berørte tekniske etater være varslet for plugging/stenging av ledninger.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til kommunens fyllplass på Heggstadmoen. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D3 Før nye balkonger og ny garasjerekke tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET

Vårt j.nr. 415/90/AH/al
Byggesaksktr. j. nr. 1303/90

HALDENSGT. 26. ROSENBORG BORETTSLAG. FASADEREHAB./BALKONGER/ GARASJER. EKSPEDISJON BYGGESAKSKONTORET AV 29.05.90.

Sendes Byggesakskontoret.

Søknaden gjelder etablering av nye balkonger samt tilbygg langs den ene langfasaden til garasjebruk.
Garasjene (10 stk.).

Tilbygget er tenkt utført som ren trebygning.
Det samlede areal er under 400 m^2.

Brannvesenet vil anbefale planene på følgende vilkår:

1. Garasjene skal utføres med skillekonstruksjon B 60 mot boligblokk (gjelder vegger og tak).

2. Passasje til inngang til boligblokk må være ubrennbar (brennbar kledning kan ikke aksepteres).

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR, 15.06.1990

Arve Haugan
branningeniør

DELEGASJONSVEDTAK
10.07.90 00607
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermanns v.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Solem Per Arkitektkontor A/S
Øvre Bakklandet 7

7013 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Trondheim
	T/01303/90 KJR/ml	17.09.90

HALDENS GT 26 G.nr. 00410 B.nr. 0394
SAK NR. DB 607/90
GARASJER/REHABILITERING
REVIDERTE/SUPPLERENDE TEGNINGER

Søknad om byggetillatelse ble godkjent på gitte vilkår i sak nr. DB 607/90 pr. 10.07.90.

Reviderte tegninger i samsvar med vilkår i vedtaket og drøfting med Trondheim brannsjefkontor (kfr. notat av 30.07.90) er mottatt 28.08.90.

De mottatte tegninger godkjennes, og byggetillatelse kan uthentes på de øvrige vilkår for dette, - kfr. vedtaket i sak DB 607/90.

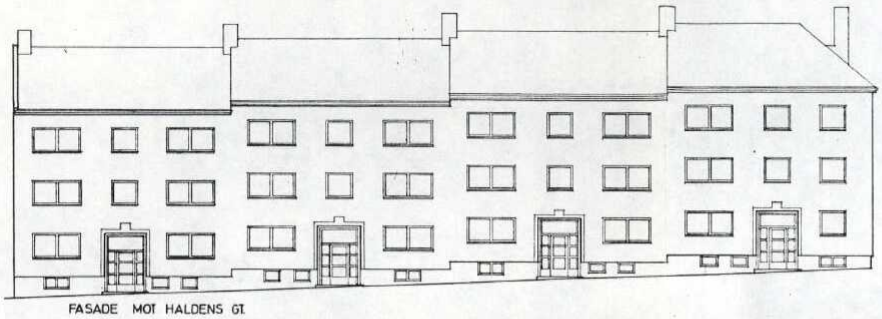
BYGGESAKSKONTORET

Kåre Rypdal

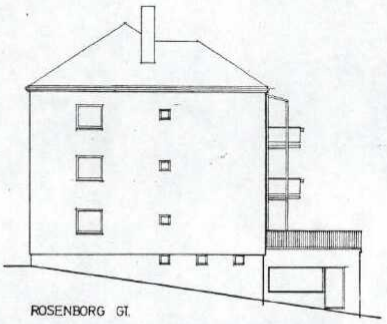
Kopi: Rosenborg Borettslag v/Einar Øien
Haldens gt. 5

TOBB v/Skatvold

Kåre Rypdal

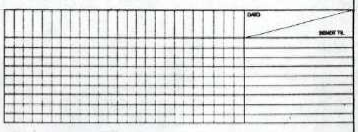


FASADE MOT HALDENS GT.



ROSENBORG GT.

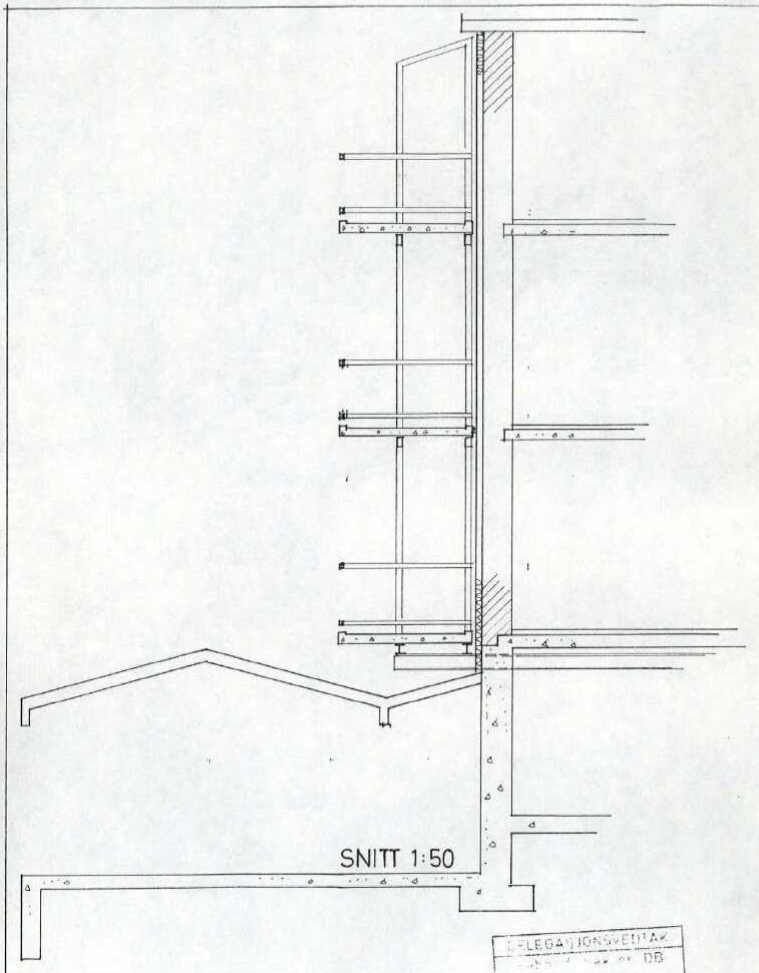




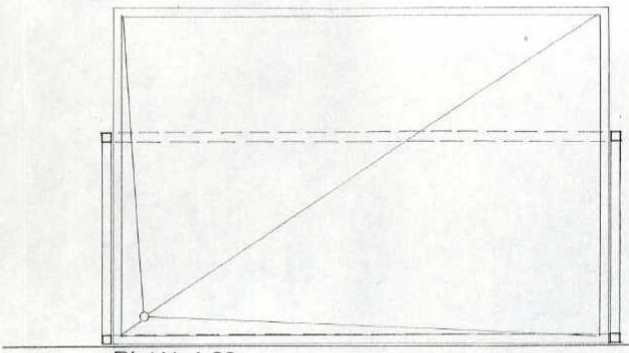
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
26. MARS 1990
Reg.nr. -
Ref.nr. 01303/90

NEDFOTOGRAFERT

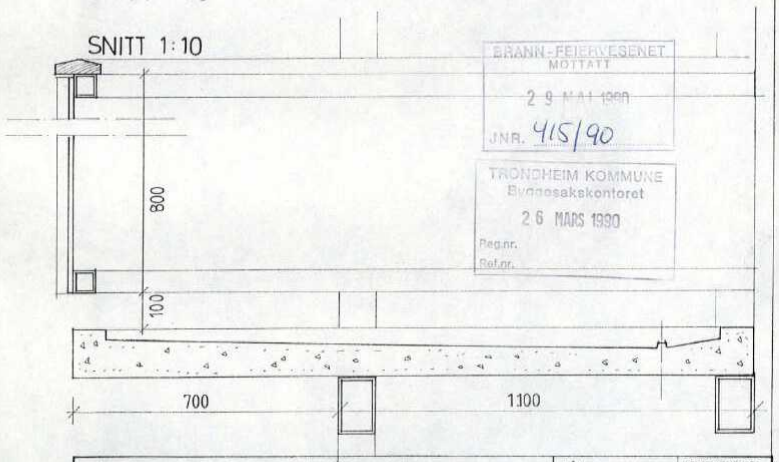
REVIDERINGEN OMFATTER	REV	ANT.	SIGN. DATO
	MÅL	1:100	PROSJEKT NR. 90.03
ROSENBORG B.L. HALDENS GT. 26 - rehabilitering	DATO	5.3.90	SAKSBEHANDLER OF
FASADER	TEGN NR.	01	REV



SNITT 1:50



PLAN 1:20



SNITT 1:10

BRANN-FEIERVESENET
MOTTATT
29 MAI 1990
JNR. 415/90

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
26 MARS 1990
Reg.nr.
Ref.nr.

DELEGASJONSVEDTAK
DB
10.07.90 00667

ROSENBORG BORETTSLAG
HALDENS GT. 26 - rehabilitering

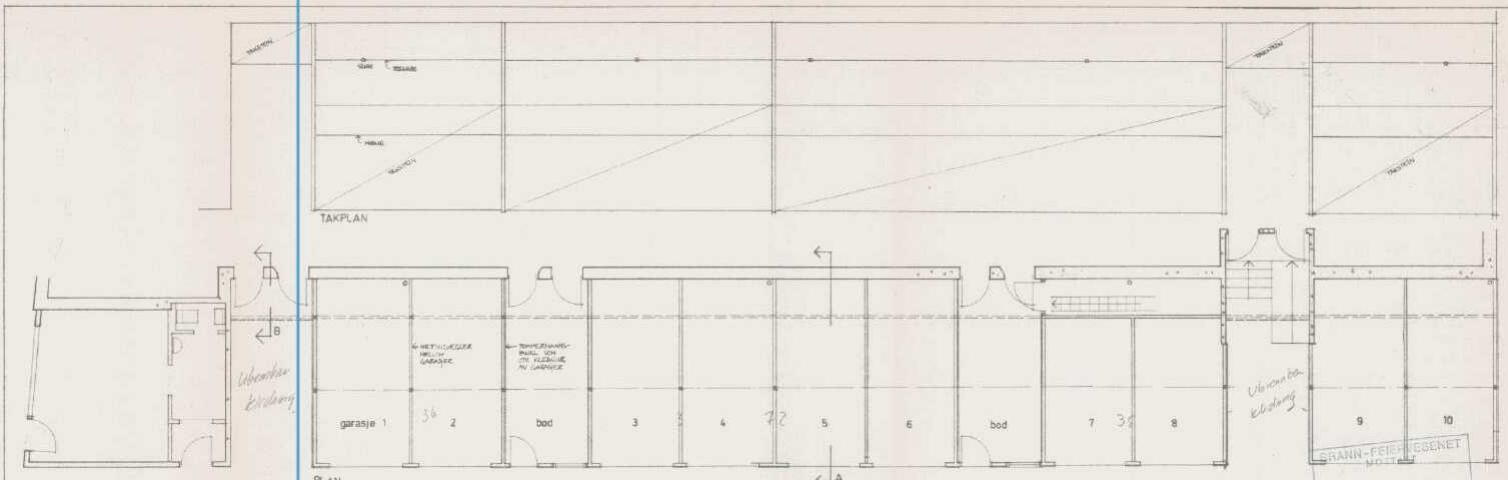
BALKONGER

MÅL	PROSJEKT NR.
1:50, 20, 10	90.03
DATO	SAKSBEHANDLER
5.3.90	OF
TEGN.NR.	REV.
04	

PER SOLEM ARKITEKTKONTOR A/S
ARKITEKTER MNAL-NPA

TRONDHEIM
ØVRE BAKKLAND 7
7013 TRONDHEIM
TLF. (07) 51 58 22
TELEFAX (07) 50 30 35

STJØRDAL
ARK. KONTORET AAVIK, SOLEM, SNUSTAD A.S
KJØPMANNSGATA 39 - 7500 STJØRDAL
TLF. (07) 82 55 03
TELEFAX (07) 82 85 70



BRANN-FEIETJENESTEN MOTTATT
29 MAI 1990
JNR. 415/90

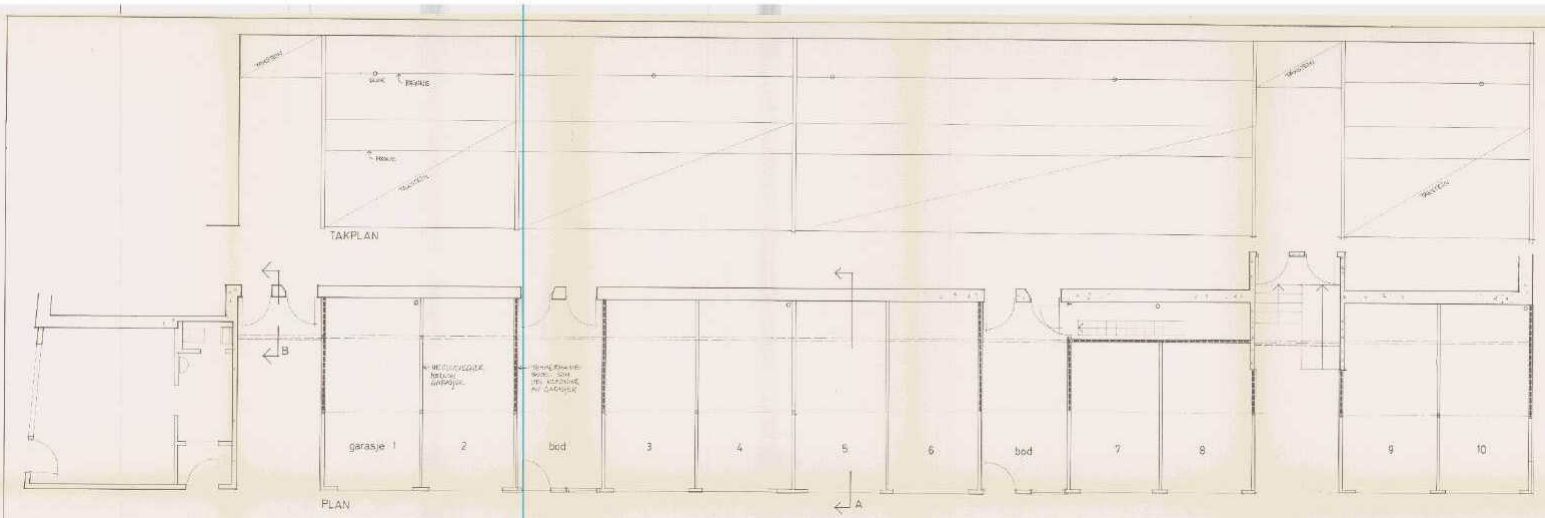
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
26 MARS 1990
Reg.nr.
Ref.nr. 01303/90

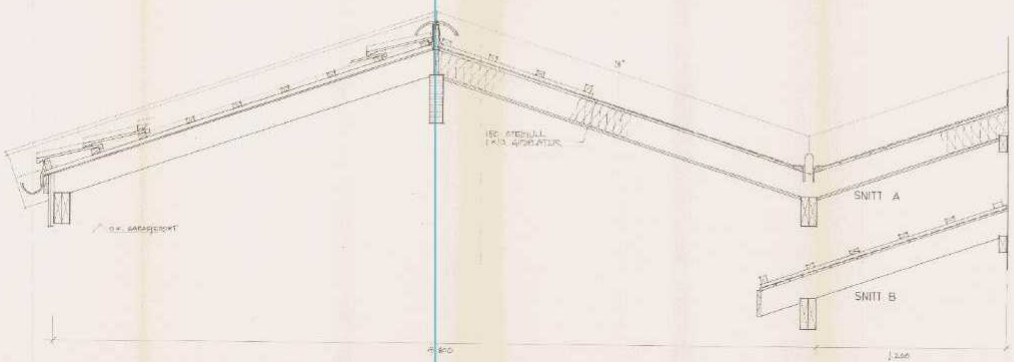
NEDFOTOGRAFERT

RISENBORG B.L.
HALDENS GT. 26 - rehabilitering

1:50	1:10	90.03
5.3.90		OF
		02

GARASJER





GARASJE FREMDELES SOM NOVEDES HØYDE TIL OM STØNSLE OG LUFTS INNVENDIG MÅL ET LAG GIPSPLATER.

TEKNISK FORVALTNING
Godkjent/Kontrollert
2 8 AUG. 1990

ROSENBORG B.L.
HALDENS GT. 26 - rehabilitering

GARASJER

1:50 1:10	90.03
5.3.90	OF
02	

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/01303/90
Sak nr.: DB 0607/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Rosenborg borettslag v/Einar Øien
Haldens gt 5

7014 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 21.12.90

BYGGESTED : HALDENS GT 26 G.nr. 00410 B.nr. 0394

BYGGHERRE : Rosenborg borettslag v/Einar Øien

ARBEIDETS ART : RIV/REHAB/GAR.

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget. 21/12 - 90.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

L. Singsaas
byggekontrollør

, den 1. november 1950.

Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag,

h e r .

Ang. boligblokk på nr. 26, Haldens gate.

Eg har 1/11-50 foretatt inspeksjon sammen med helserådets kontrollör. For leilighetenes vedkommende har en intet å bemerke. Innflyttingen kan derfor godkjennes for samtlige leiligheter. For de ytre roms vedkommende - boder, söppelrom, garasjer (samt feieluker) er det mindre mangler som må rettes. Oppgave over dette vil bli gitt senere.

13727.

ODD L. GUTTORMSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
TELEFON 23010

TRONDHEIM, 10.5.1961

Mottatt
12 MAI 1961
Bygn. råd. jnr. 267/61

Til Bygningsrådet i Trondheim
v/ bygningssjef Semmelmann.

Vedr. Haldens gt. 26.

Da isolasjonen på utbygg for butikk og garasjer ikke er tilfredsstillende, tenkes utført endel utbedringsarbeider.

Vedr. butikkutbygg.

2 yttervegger isoleres med 4cm impregnerte matter og forsynes med Eternitplank lagt som tømmermannspanel.(nåværende vegg består av 15cm jernbetong med 3cm kork.)

Den 3dje yttervegg isoleres på innsiden for å få en sammenhengende isolasjon. En effektiv utv. isolasjon lar seg her ikke gjennomføre, da trappen er støpt sammen med veggen.

Forøvrig flyttes nåværende rekkverk på tak innover på 2 sider, nemlig mot Rsoenborg gate og mot nordvest.

Vedr. garasjene.

Over alle garasjer skal nåværende belegg fjernes, Taket skal isoleres med min 15cm Lecagrus som skal luftes.

Over den arm rte puss legges et øvre lag som tåler trafikk. Alle takrenner og nedløpsrør skal fornyes, og garasjeportene blir erstattet med nye vippeporter.

Jeg anmoder herved om å få nevnte forslag godkjendt.

Hilsen

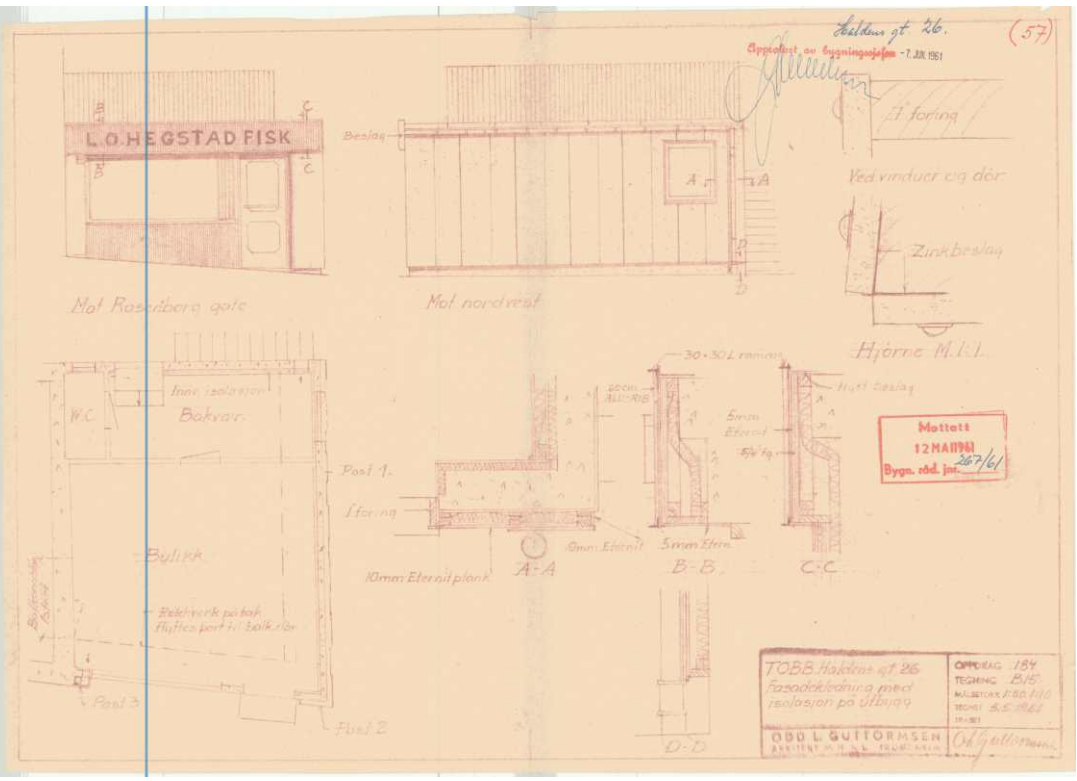
O.L. Guttormsen

Bilag:
Tegn. B15 in duplo.

Haåldens gate 26. Varmeisolasjon av butikken samt tak over garasjeanlegg.

Söknaden godkjennes.

Approbert av bygningssjefen -7. JUN. 1961


Tøldens gt. 26.
(57)
Oppdatert av byggingavdelingen - 7. JUL 1961
L.O.HEGSTAD FISK
Beslag
A
A
Ved vinduer og dør
Zinkbeslag
Mot Rosenborg gate
Mot nordvest
Hjørne M 1:1
30+30 L ramme
Hvitt beslag
Innv. isolasjon
W.C
Bakrom
Post 1.
I foring
Bullrk
Takdekke på tak
flyttes ppt til balkonger
Post 3
Post 2
10mm Eternit plank
9mm Eternit
5mm Etern
A-A
B-B
C-C
D-D
Mottatt
12 MAI 1961
Bygn. råd. jnr. 267/61
TOBB. Halden gt. 26
Fasadeisolering med
isolasjon på utbygg
OPPDRAG 184
TEGNING B15
MÅLESTOKK 1:50, 1:10
TEGNET 8.5.1961
OBD L. GUTTORMSEN
Odd Guttormsen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haldens gate 26B, 7043 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 394, andelsnr. 174 i ROSENBORG BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260094

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Oscar Kvålen Hatlen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 468 48 630

E-post: oscar.hatlen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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