PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HALDENS GATE 7 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Haldens gate 7A
7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1949
BRA:	82 m^2
BRA-i:	69 m^2
Rapportdato:	1.7.2026 (Gyldig til 1.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	4	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Haldens gate 7A
7014 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).
Kjøkken - Trekk	TG-2 er gitt på grunn av manglende forsert avtrekk som går ut på yttervegg.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.7.2026

Rapportdato
1.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marit Øvstedal**

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

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Haldens gate 7A, 7014 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	349	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	148	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1949**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført i 1949, har 4 etasjer + loftsetasje.
Hovedkonstruksjonen og grunnmur består av betong.
Utvendige fasader med dels teglsteinsforblending og malt mur.
Taket har saltaksform og er tekket med betongstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**82**	**69** Romfordeling: Entre, kjøkken, stue, 2 soverom og bad	**13** Romfordeling: 2 boder i kjeller og 1 bod på loft.	**0**	**6**
Totalt m²	**82**	**69**	**13**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er utkraget balkong, støpt dekke og stålrekkverk.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har en utkraget balkong med støpt dekke og stålrekkverk. Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Tett ytterdør uten glassfelt.

Balkongfør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er byttet i 1998, vindu på soverom og balkongdør er byttet senere.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduene har 2-lags glass og ble skiftet i 1998, mens vindu på soverom og balkongdør er byttet senere. Ytterdøren er tett uten glassfelt, og balkongdøren har 2-lags glass. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Det ble heller ikke registrert avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Det er betongdekke i etasjeskiller.

Resultat skjevhetsmåling

Det er målt med nivileringslaser og det er ikke funnet avvik på skjevhet.

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet består av betongdekke. Det er foretatt målinger med nivelleringslaser, og det er ikke registrert avvik med hensyn til skjevheter i gulvet.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**

Det er teglsteinspipe fra byggeår.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret 1949. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende, og feie- eller sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Pipen er ikke innkledd. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år.

Det er ikke montert vedovn.

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til resirkulering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer, og ventilator over koketopp med avtrekk til resirkulering. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap eller oppvaskmaskin. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

Kjøkkenet er fra 2006.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter (omluft), hvor matos filtreres og resirkuleres tilbake til rommet. Det er ikke etablert avtrekk til det fri fra ventilatoren. Ventilasjonsløsningen vurderes som normal for denne typen installasjon og fungerer etter sin hensikt, forutsatt at kullfilteret skiftes i henhold til produsentens anbefalinger.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter (omluft), hvor matos filtreres og resirkuleres tilbake til rommet. Det er ikke etablert avtrekk til det fri fra ventilatoren. Løsningen vurderes som normal for denne typen installasjon og fungerer etter sin hensikt, forutsatt at kullfilteret skiftes i henhold til produsentens anbefalinger. En omluftsløsning har imidlertid redusert evne til å fjerne fukt og forurenset luft fra stekesonen sammenlignet med avtrekk til det fri.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere forsert avtrekk som går ut på yttervegg eller over tak.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt kommunepakke, det er ikke foretatt en vurdering av dagens bruk opp mot hva som er søkt og godkjent til kommunen.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Brannvarsler i tak.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Støpejern**
Det er avløpsrør av støpjern og plast.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Det er gjennomført arbeider ifbm oppussing av baderom og kjøkken i 2006.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsanlegget består av rør i støpejern og plast. Det er opplyst at det ble gjennomført arbeider på avløpene i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i 2006. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og lufting av avløpsanlegget over tak vurderes som tilfredsstillende. De deler av anlegget som er utført med støpejern er av eldre dato, men det ble ikke observert forhold som tilsier redusert funksjon på befaringstidspunktet.

6.8 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Kobber**
Det er vannrør av. kobber med plastkappe.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Det er skiftet vannrør i leiligheten ifbm oppussing av kjøkken og bad i 2006.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Vannledninger er utført i kobber med plastkappe. Rørene ble skiftet i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i 2006. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert der det er risiko for frost eller kondens, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerer som forutsatt. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap i felles gang, det er automatsikringer i skapet. Sikringsskap deles med leilighet i samme etasje.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang, og skapet deles med annen leilighet i samme etasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon på nyere el-kontroll anbefales det å få anlegget kontrollert av autorisert elektriker for å avklare anleggets faktiske tilstand.

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

6.10 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Bereder er plassert på soverom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2019**
Størrelse	**100 liter**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Varmtvannsbereder på 100 liter fra 2019 er plassert på gulv i soverom. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Det er etablert vannstoppsystem ifbm varmtvannsbereder.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer.

Oppsummering — **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon med lufttilførsel gjennom luftespalter i vinduene. Naturlig ventilasjon er vanlig i bygninger fra denne perioden.

6.12 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv. Plater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Baderommet er pusset opp i 2006.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Det er flis på vegger.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**

Det er en sprekk i flis på vegg med skap ved toalettet. sprekken har kun kosmetisk betydning.

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det er ikke påvist bom bak flisene ved kontroll. Det er heller ikke plassert vindu eller dør i våtsonen. Det er ikke registrert avvik ved overflate vegg.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Det er flis på gulv med varmekabel

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelegg med varmekabler. Det er ikke påvist avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i tilfredsstillende stand uten registrerte avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk i dusjsonen.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Membran/tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid.

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

Badet har plastsluk i dusjsonen og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er ikke påvist avvik på krav til høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membran/tettesjikt har imidlertid passert halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for skader og følgeskader. Det anbefales å ta høyde for at utbedring eller utskifting kan bli nødvendig innenfor rimelig tid, da fuktskader kan oppstå etter hvert som tettesjiktet eldes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Rommet har dusjvegger som er innfellbare, innredning med servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke åpning ihht våtromsnormen på minimum 10 mm høy og 50 - 100 mm langt

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med innfellbare dusjvegger, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har innebygd sisterne, men det mangler tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen, da åpningen ikke er utført i henhold til våtromsnormen med minimum 10 mm høyde og 50–100 mm lengde. Manglende drenering medfører at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig, noe som kan gi skjulte fuktskader i vegg og konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere vannstoppsystem ifbm innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke påvist avvik ved test med papirark/røykampulle, og ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt fuktsøk i vegg ved stoppekran og toalett, dette er en plass som ikke er veldig utsatt for vann. omsluttende vegger til baderommet er av mur/tegl og det er derfor ikke mulig å foretat fuktsøk andre plasser.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Det er ikke funnet avvik i vegg.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

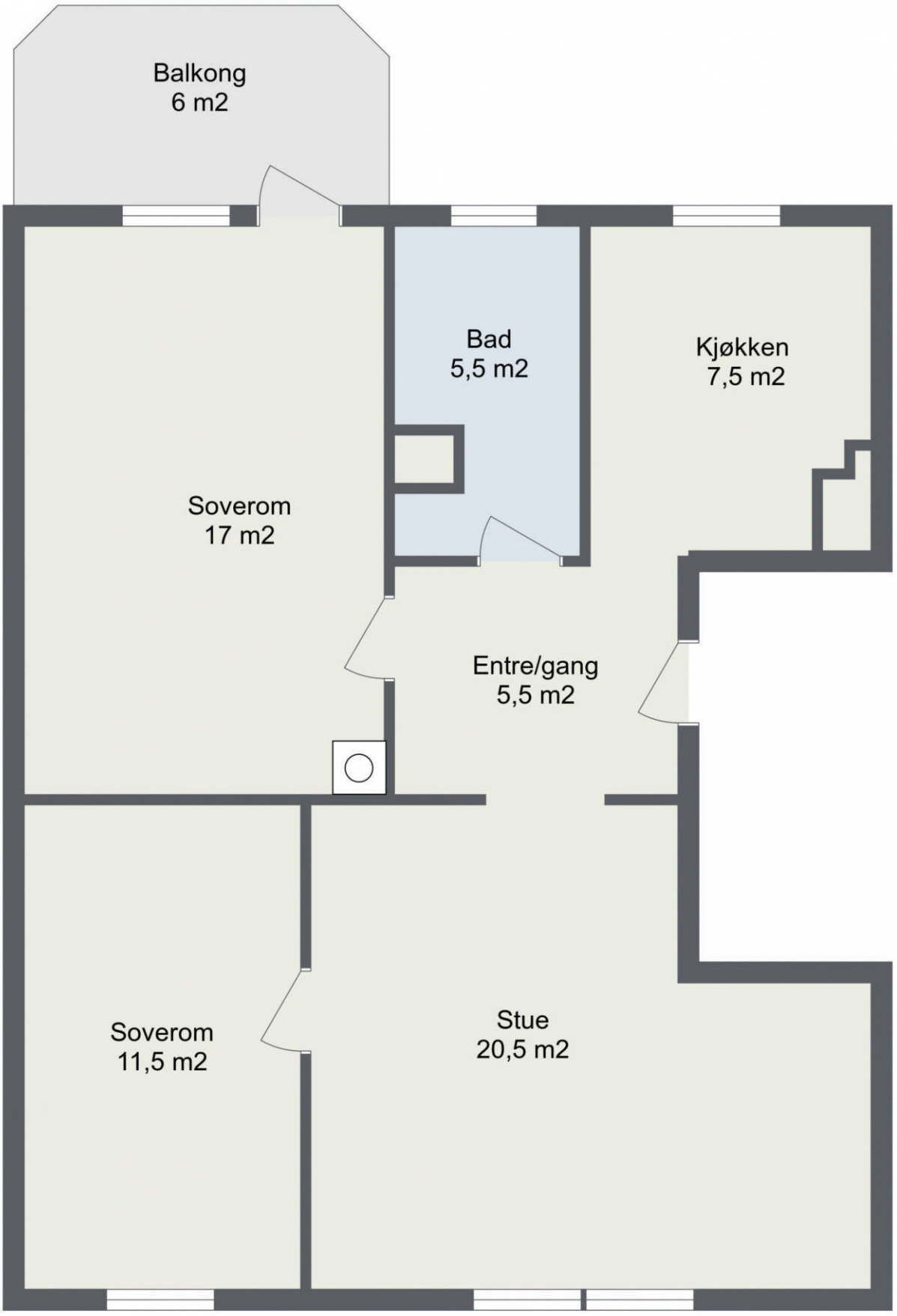
Det er foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg ved stoppekran og toalett, som ikke er blant de mest vannutsatte sonene. Omsluttende vegger mot baderommet er utført i mur/tegl, og det er derfor ikke mulig å foreta fuktsøk andre steder. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i veggen.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

3. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

Energiattest



Adresse **Haldens gate 7A, 7014 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318910**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182172774**
Gårdsnummer **409**	Bruksnummer **349**
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 **1949**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **174,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 734 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260150
Addresse	Haldens gate 7 A		
Postnr.	7014	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Marit Øvstedal		

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?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca. 11 år, totalt. 2006-2014, 2016, 2024-2026

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Bygget er forsikret gjennom borettslag (TOBB)

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Totalrenovert i 2006, inkludert omgjøring av romløsning, bytte av sluk, nye rør, støping av gulv med varmekabler, membran, flislegging, ny baderomsinnredning og alt det elektriske. I 2019 ble varmtvannstanken byttet.

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 ved kopi:

Faktura fra Murmesterkompaniet AS og Din Murmester AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på flislagte gulv og vegger utført av Murmesterkompaniet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulv ble meislet opp, rør og sluk ble byttet og nytt gulv støpt.

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

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

Elektriske varmekabler i gulv, ny belysning (spotter i nedfelt tak), brytere, stikk og kabler.

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, faktura og dokumentasjonsark for varmekabelanlegg fra Alfa Elektro AS.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sluk på badet og alt av rør i leiligheten ble byttet ut i 2006 av rørleggere, samt armatur. Ny varmtvannstank installert i 2019. Da ble det også montert elektronisk vannvakt.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt dusjhode og ny ventil i vasken på badet i 2024, og nytt blandebatteri på kjøkkenet 2025.

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:

Dokumentasjon mangler fra 2006. Mulig dokumentene ble levert til borettslaget for å få refundert utlegg for bytte av sluk. Arbeidet i 2006 ble utført av Haralds VVS. Faktura for utført arbeid i 2019 av HAAGENSEN RØRSERVICE AS. Faktura fra Elektriker AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann og avløp er kommunalt

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
M Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Vinduene er av nyere årgang, men vet ikke fra når. De ble byttet i hele blokka før jeg kjøpte i 2005.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette var arbeid i regi av borettslaget.

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:

Alt det elektriske ble byttet i 2006 og 2007, inkl. sikringer, kursfordeling, kabler, stikk, brytere og varmekabler i gang og på badet. Ny varmtvannstank i 2019 med elektronisk vannvakt. Byttet termostat for vk i gangen i 2024, ny belysning i 2025/2026.

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, faktura og dokumentasjonsark for varmekabelanlegg fra Alfa Elektro AS. Faktura fra Elektriker AS for tilkobling av varmvannstank og elektronisk vannvakt. Samsvarserklæring og sluttkontroll fra Melhus Elektro for arbeid i 2024-2026.

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?:

31. januar 2017 av Vintervoll AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikehold iht. TOBB Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det var vannlekkasje i leiligheten over som førte til misfarging, og følgelig maling, av tak. Varmtvannsberederen i leiligheten fikk en lekkasje i 2019, som førte til oppussing av det ene soverommet. Kun overfladisk skade.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

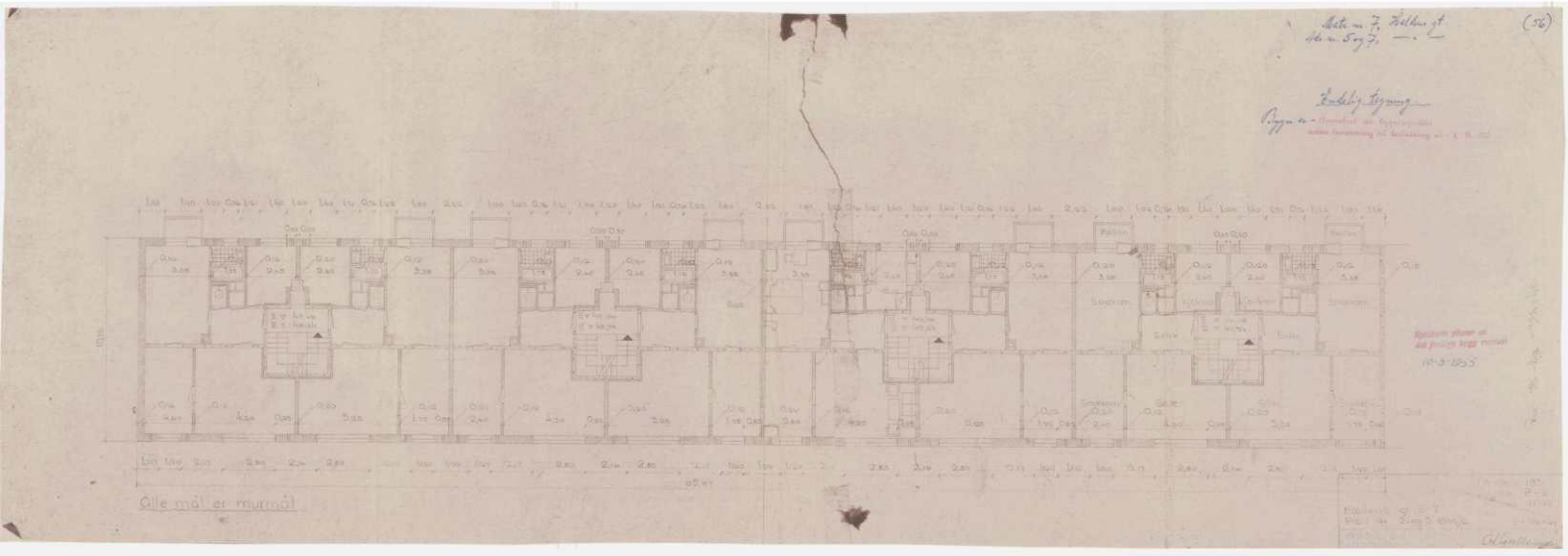
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.07.2026

Signert av *Marit Øvstedal*

Initialer selger:
M Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


Alle mål er rummål

Vedtekter

for Rosenborg Borettslag org nr. 948 720 353
tilknyttet
Trondheim og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.12.1948, (ikrafttredelse fra 15.08.05), 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 Trondheim og Omegn Boligbyggelag 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 Trondheim og Omegn Boligbyggelag, 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……

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

T-Bygg AS Fossegrenda 24

N- 7038 Trondheim

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Knut Skaanes	01/02892 oppgis ved alle henv.		16.03.2001

HALDENS GATE 3, 5, 7A, 7B OG 9, FERDIGATTEST

Byggested: Haldens gate 3, 5, 7A, 7B og 9 G.n/brnr.: 409/346
Ansvarlig søker: Sivilarkitekt Steinar Uddu
Tiltakshaver: Rosenborg BL v/TOBB

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 01.10.2001.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0406/01.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Postadresse: 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72546381
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: plan-og-bygningsenheten.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/plan-bygning

, den 19. desember 1949.

167/47.

Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag (Tobb),
h e r .

Ang. nr. 7, Haldens gate.

Midlertidig innflyttingstillatelse kan meddeles for leilighetene i de 2 gårder nærmest Nonnegata (i alt 12 leiligheter).

Gunnar Stabell.
Gunnar Stabell.

Maaløe
Inge Maaløe.

, den 14. januar 1950.

167/47.

Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag (Tobb),
h e r .

Ang. nr. 7, Haldens gate.

Midlertidig innflyttingstillatelse kan meddeles for de siste 12 leiligheter, dessuten for en butikk (farvehandel).

Trappene som förer ned til kjelleren under butikkene, må forsynes med rekkverk. Da farvehandelen alt er tatt i bruk, må rekkverket for dennes trapp straks settes opp.

Gunnar Stabell.

Gunnar Stabell.

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

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

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

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

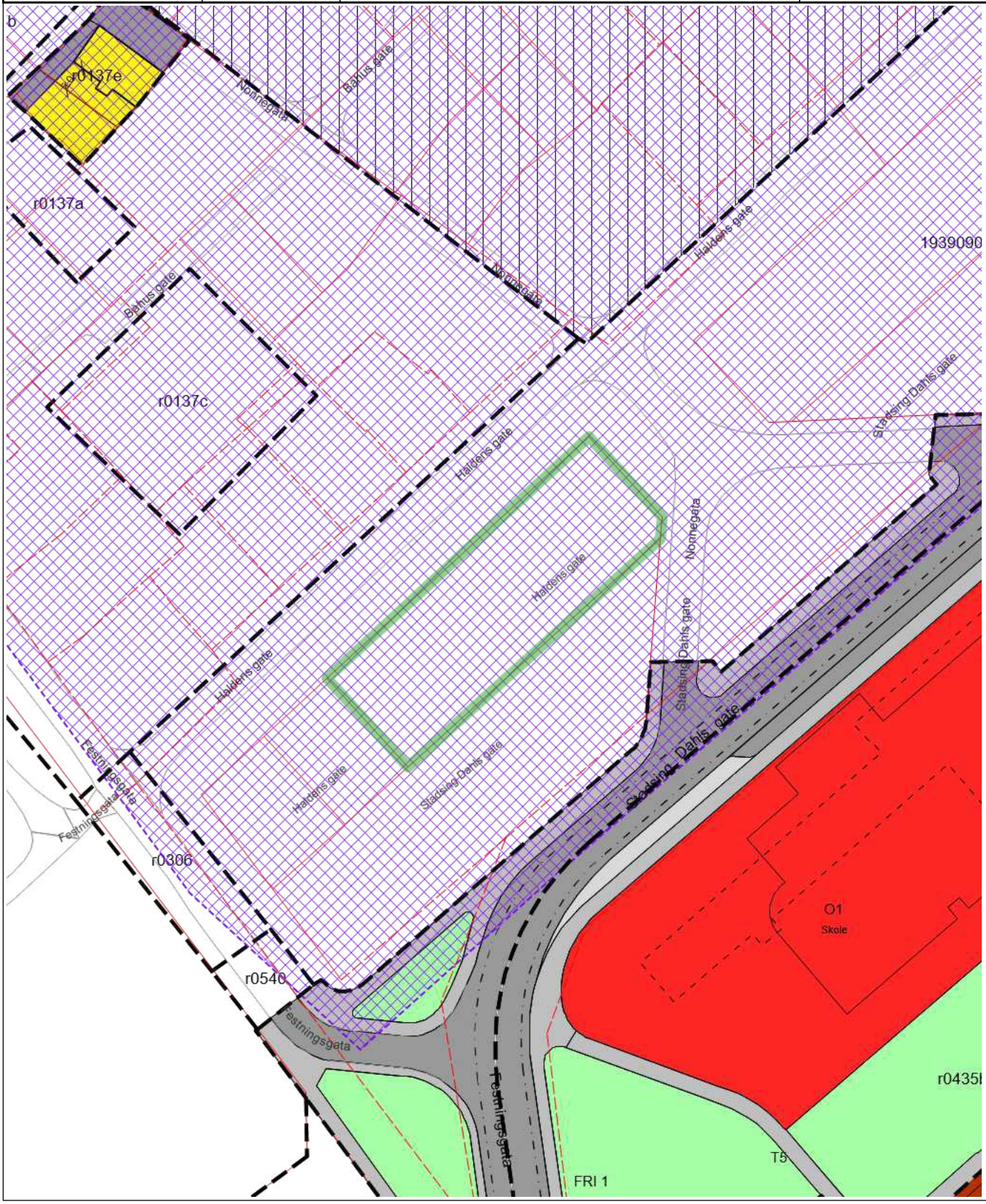
Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

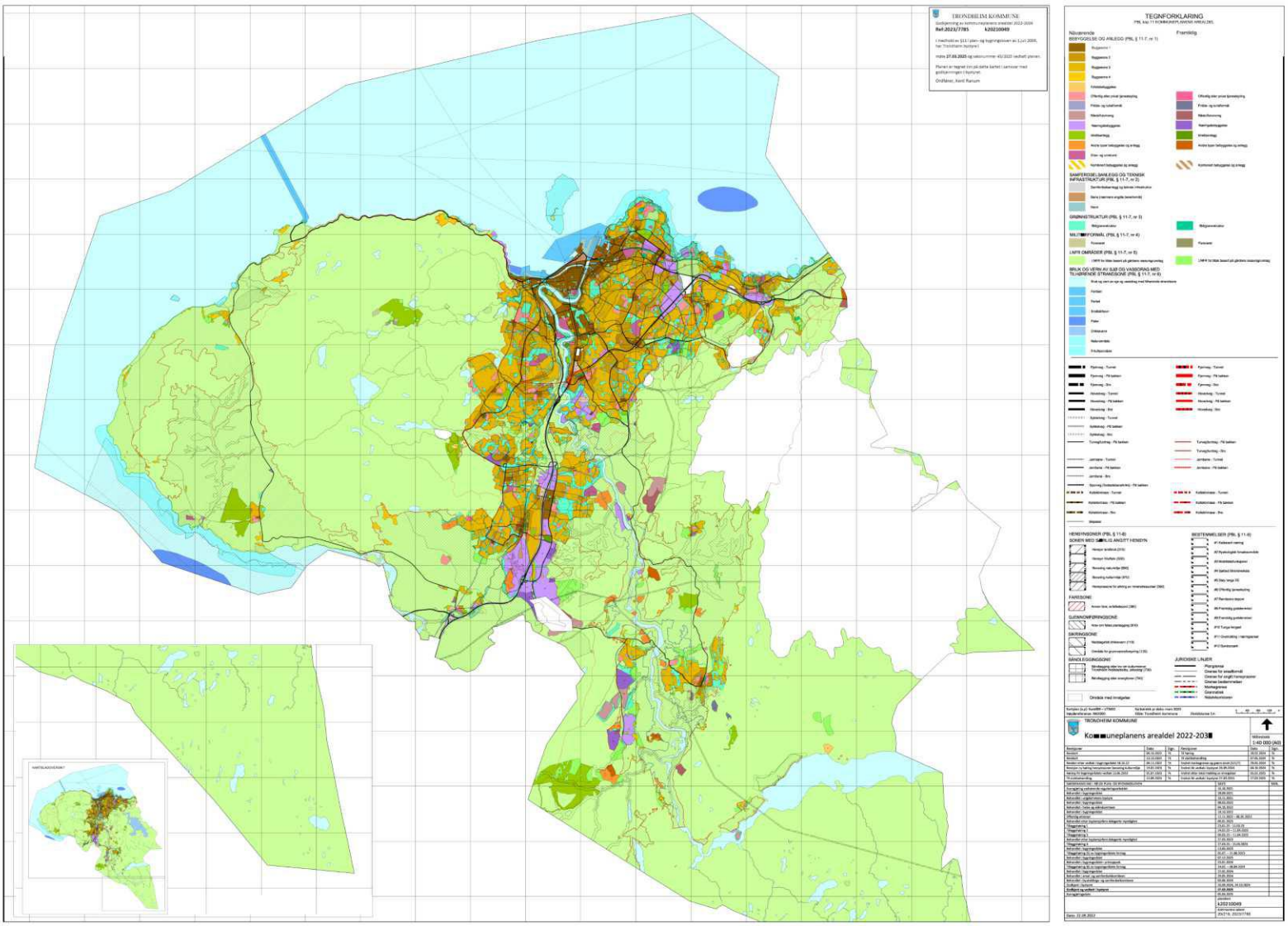
Trondheim

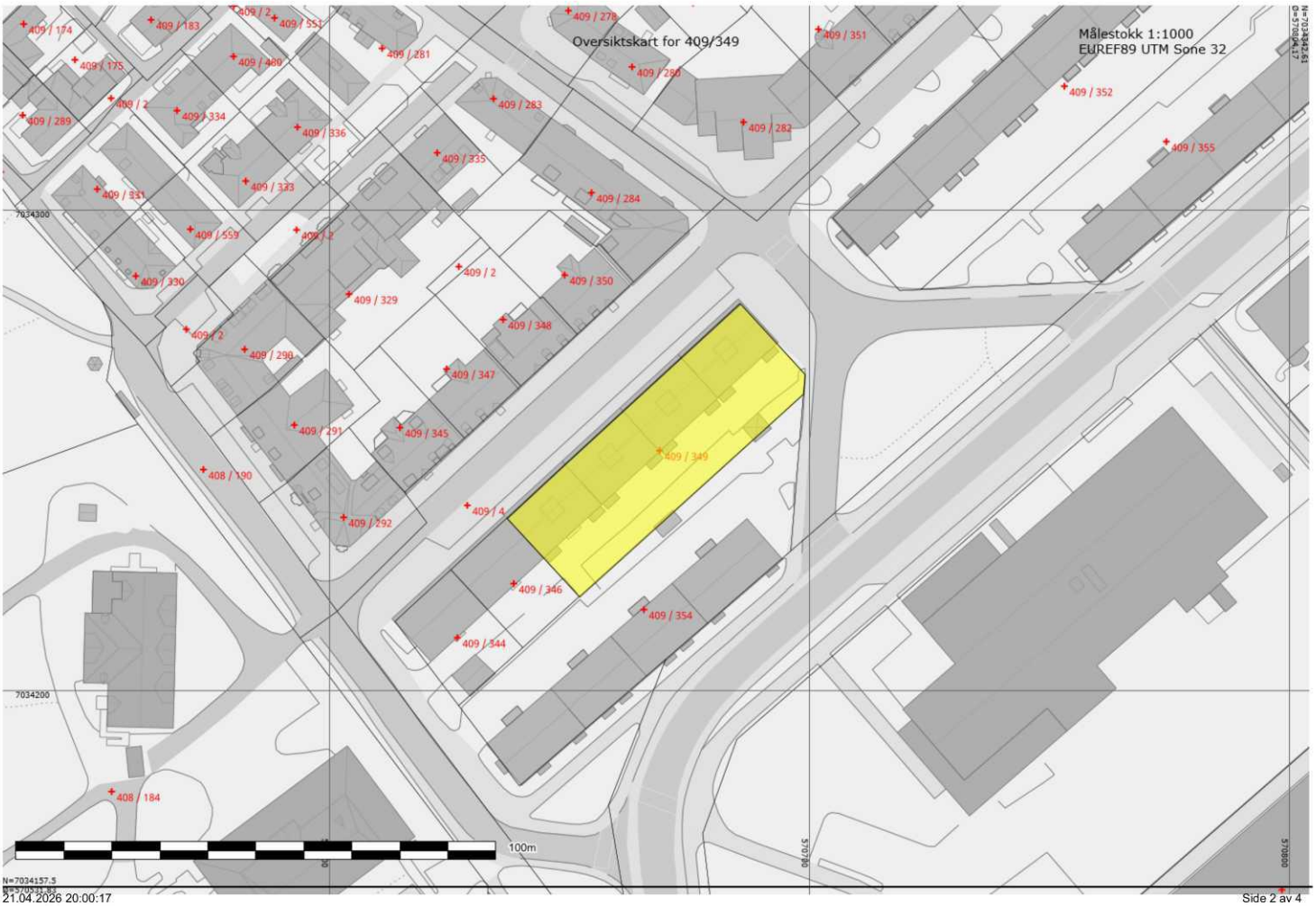
Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldens gate 7A 7014 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000




TRONDHEIM KOMMUNE
Kunngjøring av kommuneplanens arealdel 2022-2024
Ref:2022/17785 k202100949
TEGNFORKLARING
Nåværende
Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
MILJØFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
BESTEMMELSER (PBL § 11-9)
JURIDISKE LINJER
Kommunegrense
Gamle Trondheim kommune
Nabokommuner
Kartgrunnlag: N5000
Målestokk 1:40 000 (A0)
Arealplaner
Dato
Sign.
Kunngjøring vedtatte/ikke vedtatte arealplaner
Arealplaner - utgått/erstattet
Arealplaner - pågående
Arealplaner - vedtatt og ikke kunngjort
Arealplaner - kunngjort
Arealplaner - kunngjort, pågående
Arealplaner - kunngjort, vedtatt
Arealplaner - kunngjort, vedtatt og ikke kunngjort
Arealplaner - kunngjort, pågående
Arealplaner - kunngjort, vedtatt og ikke kunngjort
Arealplaner - privat,


Oversiktskart for 409/349
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
409 / 174
409 / 183
409 / 2
409 / 553
409 / 278
409 / 351
409 / 175
409 / 480
409 / 281
409 / 280
409 / 352
409 / 2
409 / 289
409 / 334
409 / 283
409 / 282
409 / 336
409 / 355
409 / 335
409 / 333
409 / 284
409 / 331
7034300
409 / 559
409 / 2
409 / 330
409 / 2
409 / 350
409 / 329
409 / 348
409 / 2
409 / 290
409 / 347
409 / 291
409 / 345
409 / 349
408 / 190
409 / 4
409 / 292
409 / 346
409 / 354
409 / 344
7034200
408 / 184
100m
570700
570800
N=7034157.5
21.04.2026 20:00:17

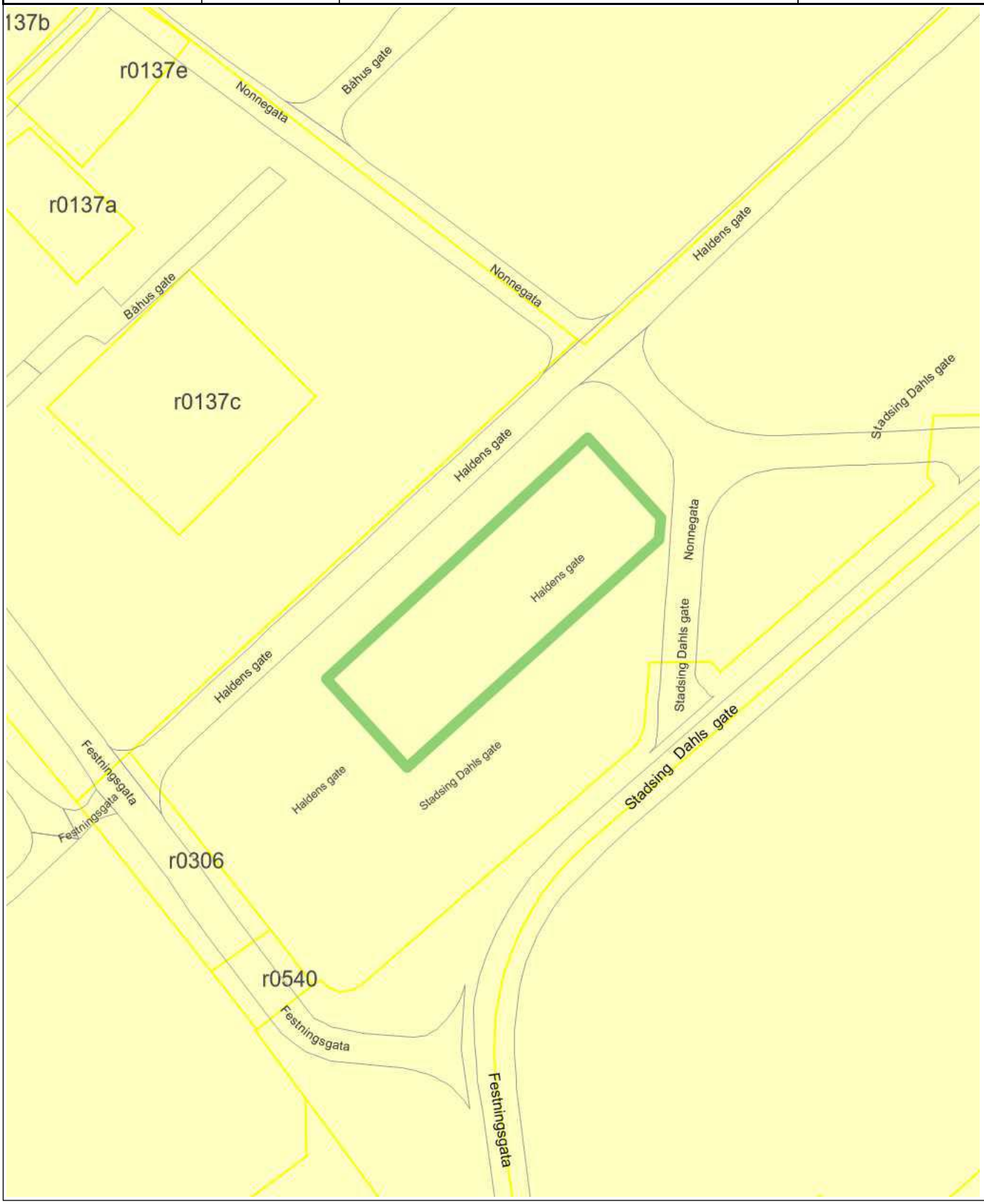

409/349 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
409 / 174
409 / 183
409 / 2
409 / 551
409 / 278
409 / 351
409 / 175
409 / 480
409 / 281
409 / 280
409 / 352
409 / 289
409 / 2
409 / 334
409 / 283
409 / 282
409 / 355
409 / 336
409 / 335
409 / 331
409 / 333
409 / 284
7034300
409 / 559
409 / 2
409 / 330
409 / 329
409 / 2
409 / 350
409 / 348
409 / 2
409 / 290
409 / 347
409 / 291
409 / 345
409 / 349
408 / 190
409 / 4
409 / 292
409 / 346
409 / 354
409 / 344
7034200
408 / 184
1
2
3
4
5
6
7
16.88
49.00
20.00
45.04
22.25
16.09
100m
570700
570800
N=7034157.5
E=570412.00
21.04.2026 20:00:17
Side 3 av 4

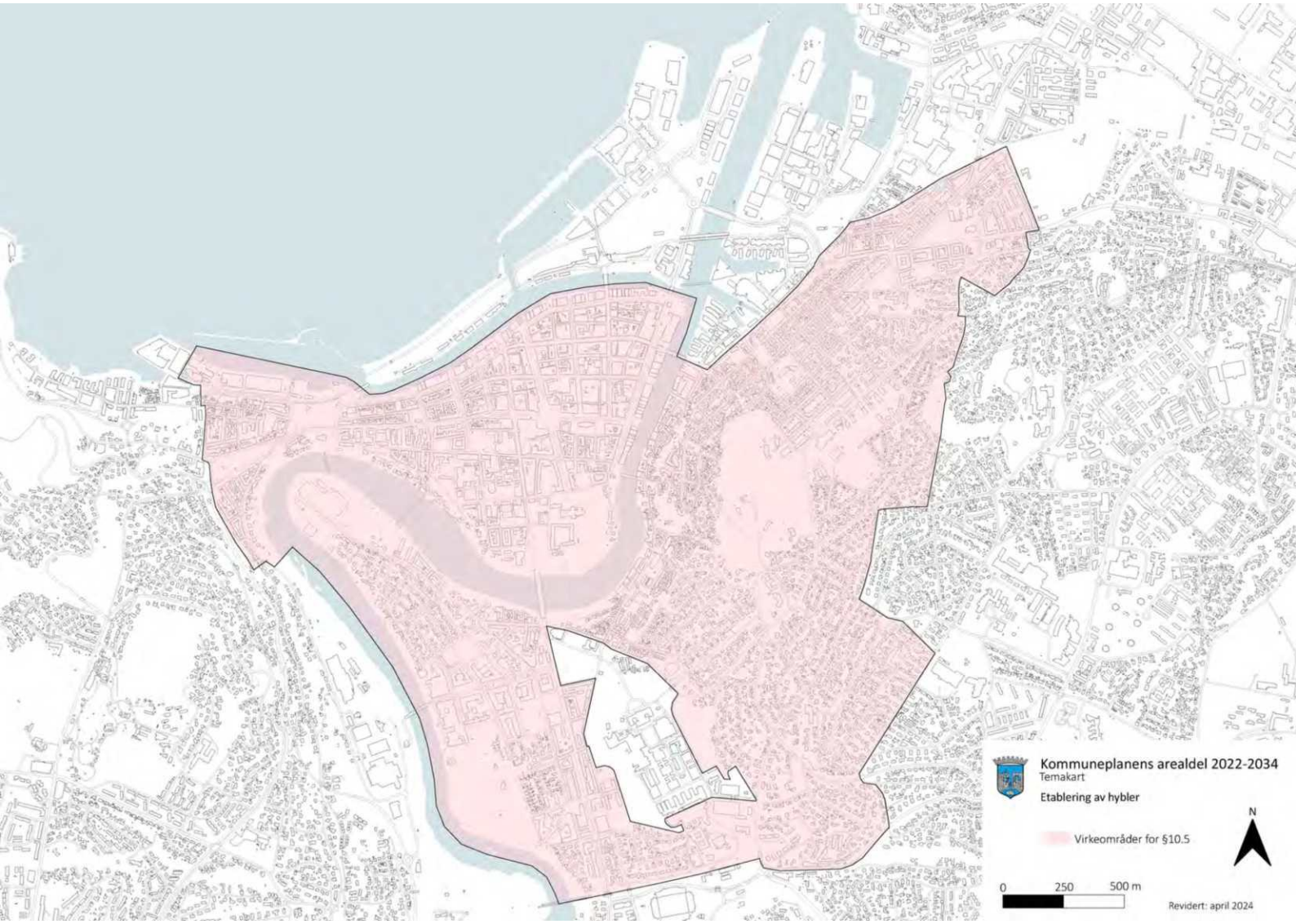
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldens gate 7A 7014 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



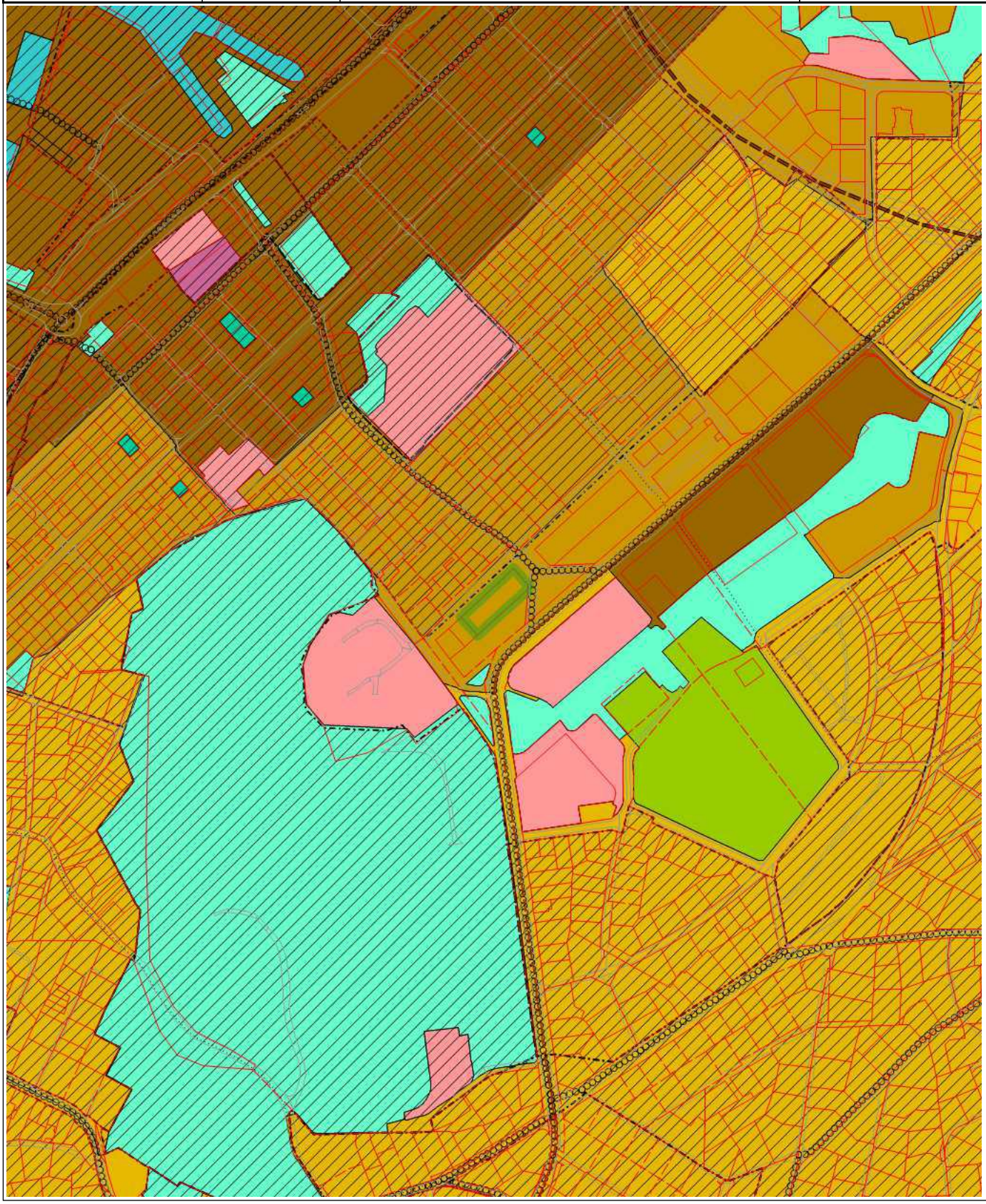

Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

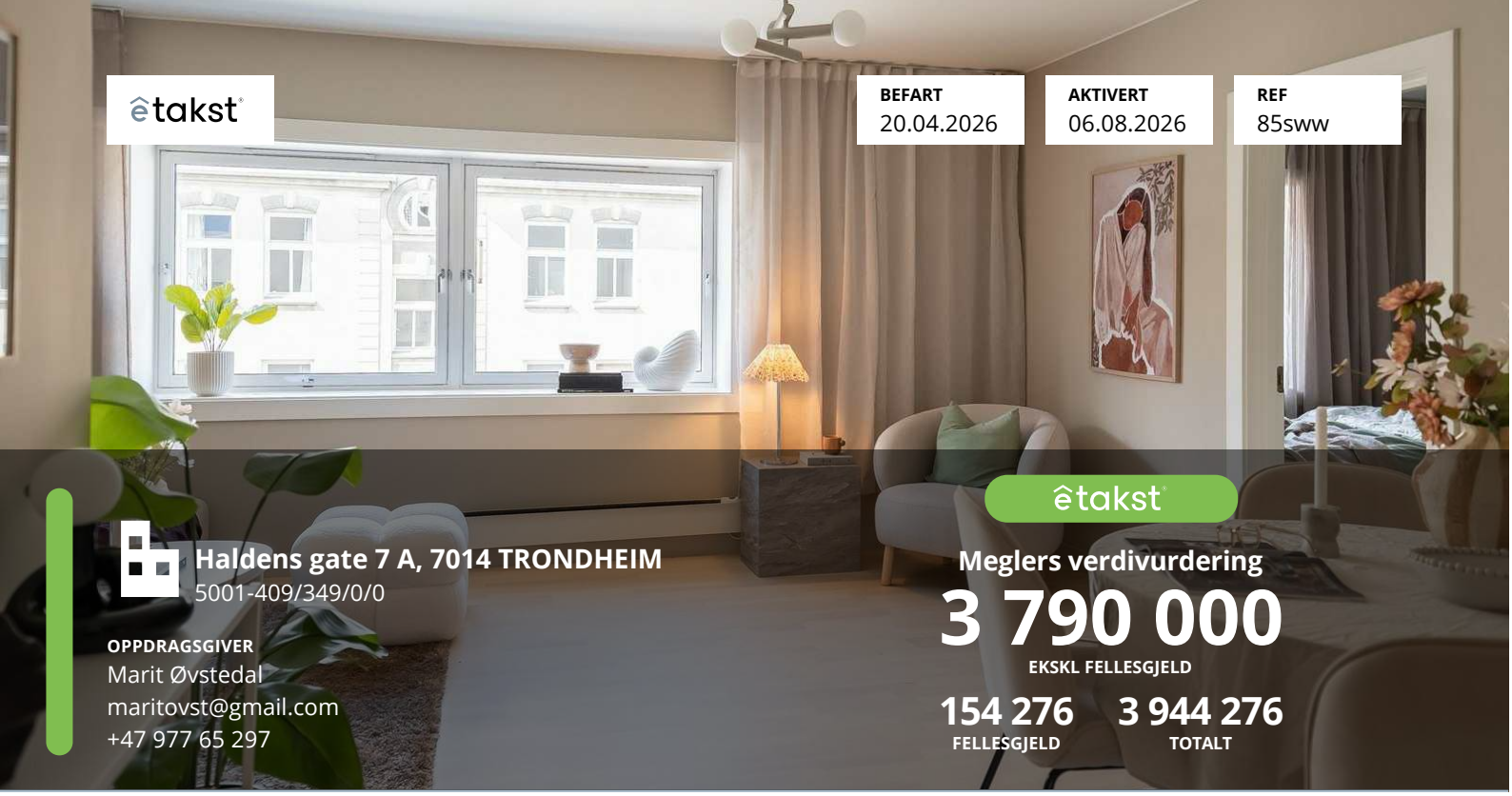
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldens gate 7A 7014 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000





BEFART 20.04.2026 | AKTIVERT 06.08.2026 | REF 85sww

Haldens gate 7 A, 7014 TRONDHEIM
5001-409/349/0/0

OPPDRAGSGIVER
Marit Øvstedal
maritovst@gmail.com
+47 977 65 297

Meglers verdivurdering
3 790 000
EKSKL FELLESGJELD

154 276 FELLESGJELD | **3 944 276** TOTALT

NØKKELINFO

Andel i borettslagleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1949
Soverom	2
Etasje	2
Fellesutgifter	5 770
Formue	33 529

AREAL

BRA-i	69 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER
Balkong.

Energimerke: Ukjent

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Haldens Gate 7B, 7014 Trondheim	14.06.2023	4 090 000	131 063	4 221 063	1949	72 m²
Haldens Gate 7B, 7014 Trondheim	02.08.2023	4 300 000	131 063	4 431 063	1939	71 m²
Haldens Gate 7B, 7014 Trondheim	20.03.2025	4 120 000	157 977	4 277 977	1949	73 m²

Lys og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Møllenberg. Her bor du med kort gangavstand til Solsiden, Midtbyen, studiesteder og et bredt utvalg av service- og kollektivtilbud. Leiligheten fremstår med en pen standard og har en godt utnyttet planløsning.

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

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

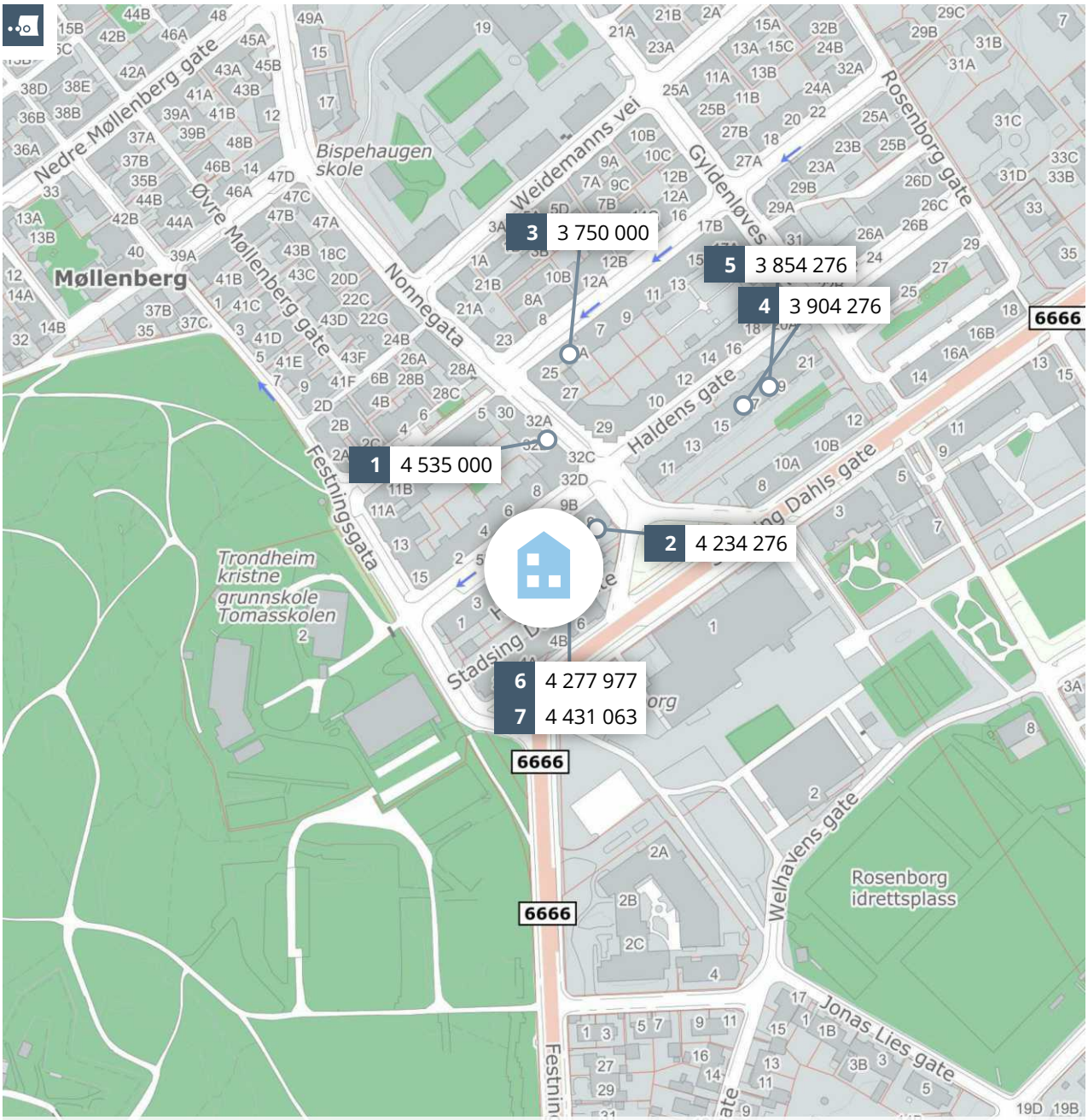
PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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



Meglers verdivurdering

HALDENS GATE 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 06.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haldens gate 7 A, 7014 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 409 BNR 349 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 7

Verdivurdert til

3 790 000

154 276	3 944 276	57 163
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	5 770
Formue	33 529
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nonnegata 32 B 60 m² 1913	5. etg	2 sov	16.04.2026	4 490 000	**4 535 000**	0	4 535 000	**75 583**
2	Haldens gate 9 72 m² 1947	2. etg	3 sov	28.05.2026	4 150 000	**4 080 000**	154 276	4 234 276	**58 809**
3	Båhus gate 7 A 59 m² 1930	3. etg	3 sov	12.05.2026	3 790 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**63 559**
4	Haldens gate 17 73 m² 1947	2. etg	2 sov	02.07.2026	3 690 000	**3 750 000**	154 276	3 904 276	**53 483**
5	Haldens gate 19 71 m² 1947	3. etg	2 sov	17.06.2026	3 700 000	**3 700 000**	154 276	3 854 276	**54 286**
6	Haldens gate 7 B 73 m² 1949	2. etg	3 sov	20.03.2025	4 190 000	**4 120 000**	157 977	4 277 977	**58 602**
7	Haldens gate 7 B 71 m² 1939	2. etg	4 sov	02.08.2023	3 990 000	**4 300 000**	131 063	4 431 063	**62 409**

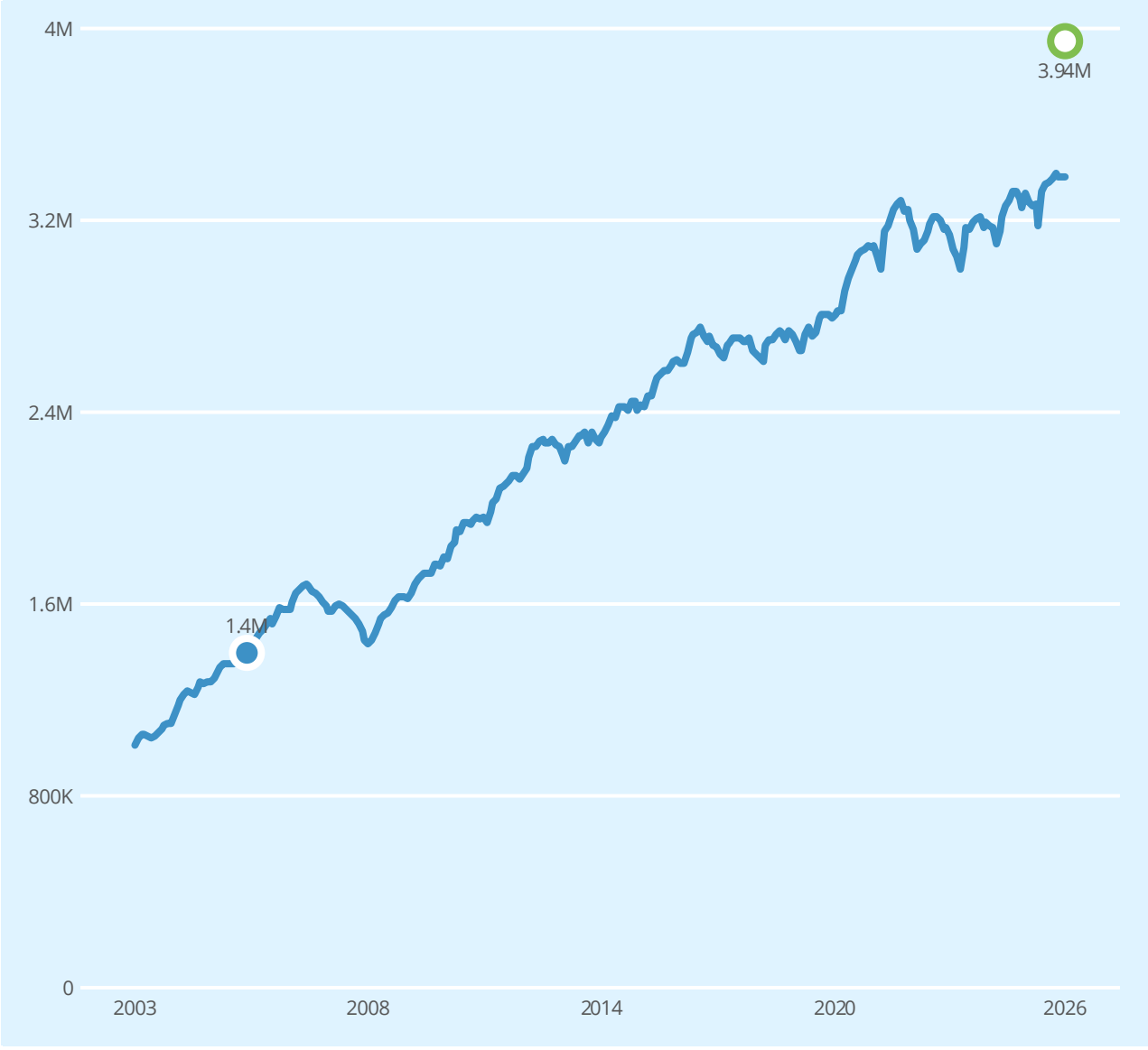
Lys og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Møllenberg. Her bor du med kort gangavstand til Solsiden, Midtbyen, studiesteder og et bredt utvalg av service- og kollektivtilbud. Leiligheten fremstår med en pen standard og har en godt utnyttet planløsning.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.11.2005	18.11.2005		-	1 280 000	119 930	1 399 930	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 7 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
4 246 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 7 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

3.6M
3 555 000 Salgspris i snitt
3 513 000 Prisantydning i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
76
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 729 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

60 016 ROSENBORG 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

57 163 Haldens gate 7 A Totalpris 3 944 276