PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HALDENS GATE 26B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251079

Selger 1 navn
Karoline Sperstad

Gateadresse
Haldens gate 26B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7043

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251079

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet lampe
Arbeid utført av	elpartner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn flere stikkontakt
Arbeid utført av	elpartner

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elpartner tok en sjekk på alle stikkontakter og sikringsskap når de var innom i august 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251079

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251079

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Sperstad	d8b02e393e1539b2aed15 60886ce8f7b2dccc902	10.11.2025 06:50:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251079

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Haldens gate 26 B

7043 TRONDHEIM

5001/410/394/0/172/0

Rapportdato

03.12.2025

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

Befaring utført den 29.08.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Haldens gate 26 B , 7043, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/394/0/172/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1947

Tomt: 1 287.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Karoline Sperstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bærende konstruksjoner med etasjeskillere er av betong. Utvendige fasader består av murpuss og utvendige tak er et saltak som er tekket med betongtakstein. Vinduer i 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad fra 2000, oppgradert i 2011. (Bad oppmalt i 2025) - Kjøkken fra 2004. Benkeplate fra 2011. (Kjøkkeninnredning oppmalt i 2020) - Vinduer skiftet ut i 2007.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

2.etasje			
Primærrom 50 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 50 m^2	**BTA** 55 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, toalettrom, kjøkken, soverom, bad, stue.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 50 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 5 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, toalettrom, kjøkken, soverom, bad, stue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

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

Sum areal			
BRA-i 50 m^2	**BRA-e** 11 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 5 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 61 m^2

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

Oppsummert

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

4 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av noe manglende ventilering av rommet.

Toalettrom : Rommet som er fra 2003 har flis på gulv, malte murvegger og malt murhimling. Av installasjoner er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert med ventil på vegg. TG 2 settes da ventilering av rommet ikke oppfyller dagens krav.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bemerkes noe manglende ventilering av badet og toalettrommet.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Når ble egenerklæringen signert?
10.11.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er utstedt innflytningstillatelse for eiendommen datert 01.11.1950. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.12.1990 - denne gjelder riving, rehabilitering og garasjer.

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Innerdører er malte slette dører (Fra byggeår). Verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er datert 2007 og 2009. Verandadør fra 2007.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Malte flis på gulv med sokkelflis, malte murvegger og malt murhimling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses om at badet ble pusset opp i 2000. Ny innredning og dusjkabinett i 2011. Overlater oppmalt i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

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

Kommentar:
Soilsluk under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Rommet er naturlig ventilert med ventil på vegg og tilluft fra hull nederst på dørblad.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. TG 2 settes på bakgrunn av noe manglende ventilering av rommet.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

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

Kommentar:
Vegger på badet er murvegger.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler renovering av badet på sikt. Anbefaler slukbytte ved renovering.

5 Toalettrom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra 2003 har flis på gulv, malte murvegger og malt murhimling. Av installasjoner er det vegghengt servant og gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert med ventil på vegg. TG 2 settes da ventilering av rommet ikke oppfyller dagens krav.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, malte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Oppvaskmaskin og stekeovn ble skiftet ut i 2024. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 1998 er installert i benkeskap på kjøkken. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløpet. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, produsert 1999 er installert i garderobeskap på soverom. Det er ført rør fra sikkerhetsventil inn til badet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bemerkes noe manglende ventilering av badet og toalettrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det registreres nye kurser i skapet. Ukjent når dette ble utført.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HALDENS GATE 26 B - 5001/410/394/0/172/0

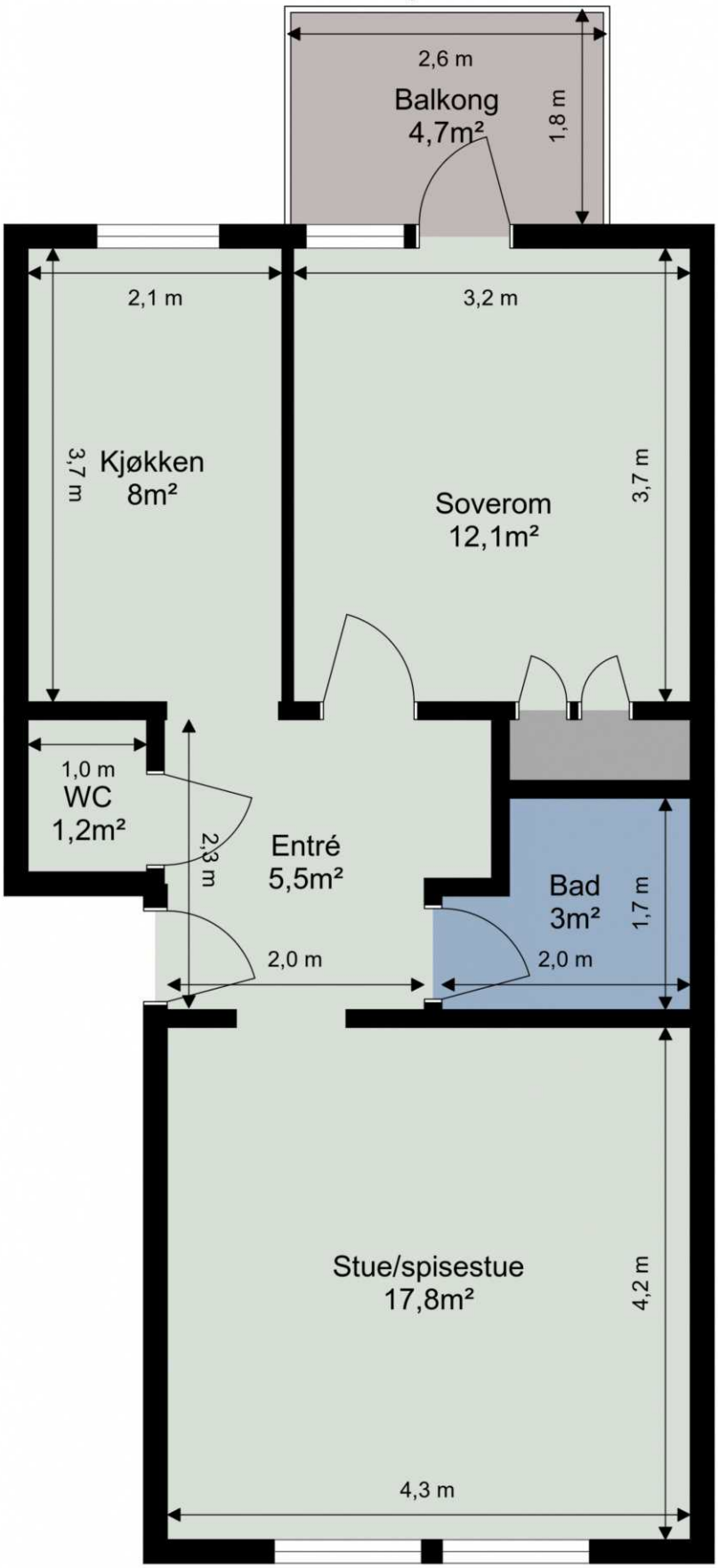
Bilde



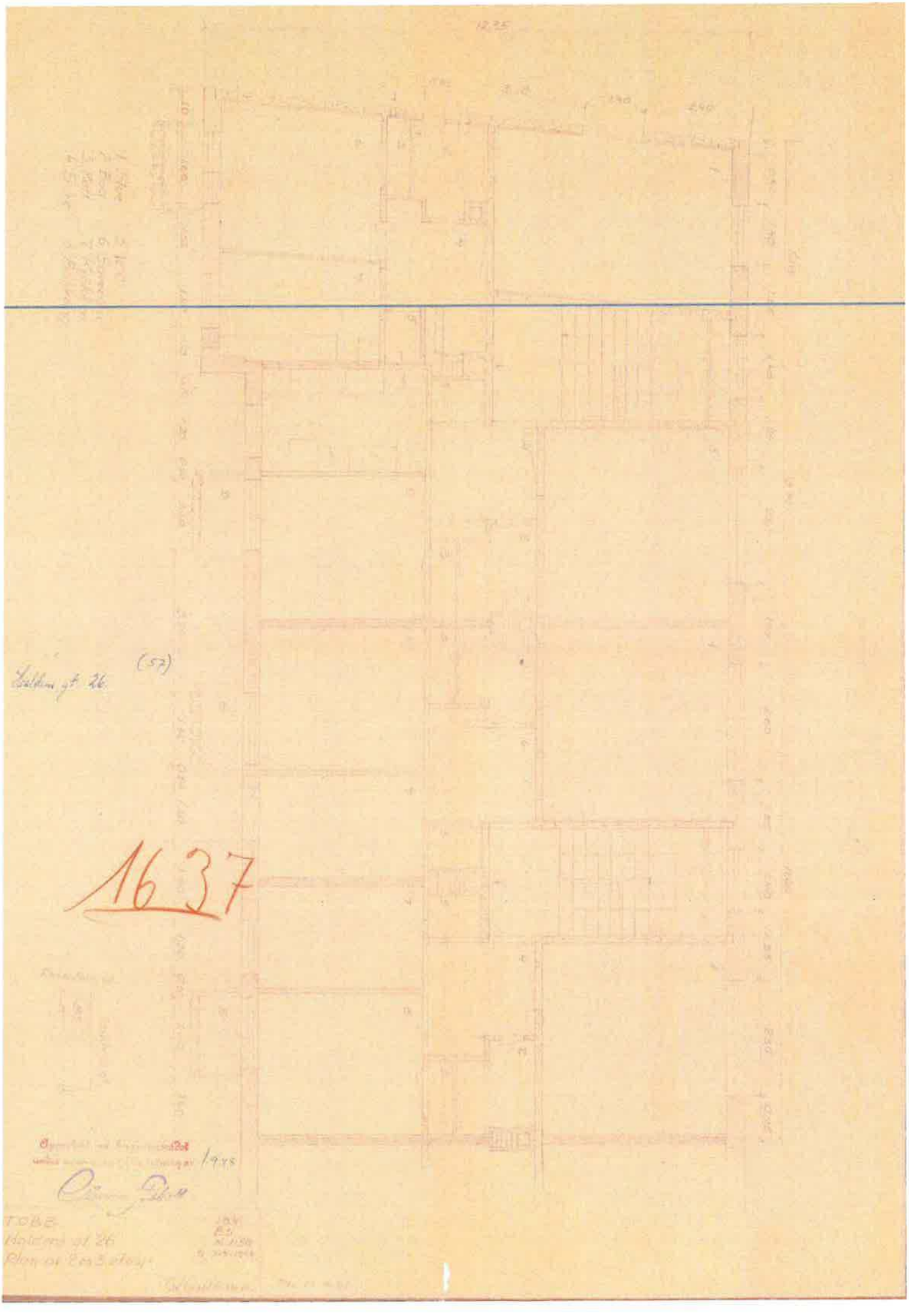
Gjetnes takst

Haldens gate 26 B

2. Etasje



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



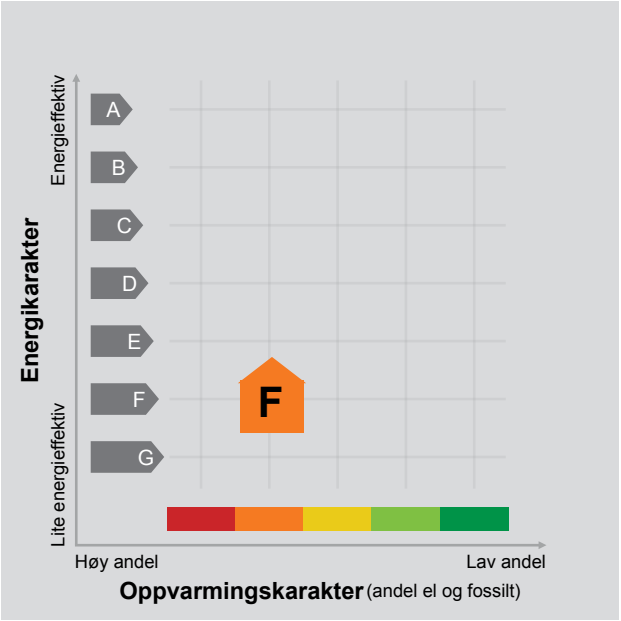
(57)

Zeichnung pl. 26.

1637

ENERGIATTEST

Adresse	Haldens gate 26B
Postnummer	7043
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	394
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182172839
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	4903c935-af6e-4fe5-9e1f-5e2a78637d8c
Dato	10.12.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haldens gate 26B
Postnummer: 7043
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0202
Dato: 10.12.2023 15:36:09
Energimerkenummer: 4903c935-af6e-4fe5-9e1f-5e2a78637d8c

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 410
Bruksnummer: 394
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182172839

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

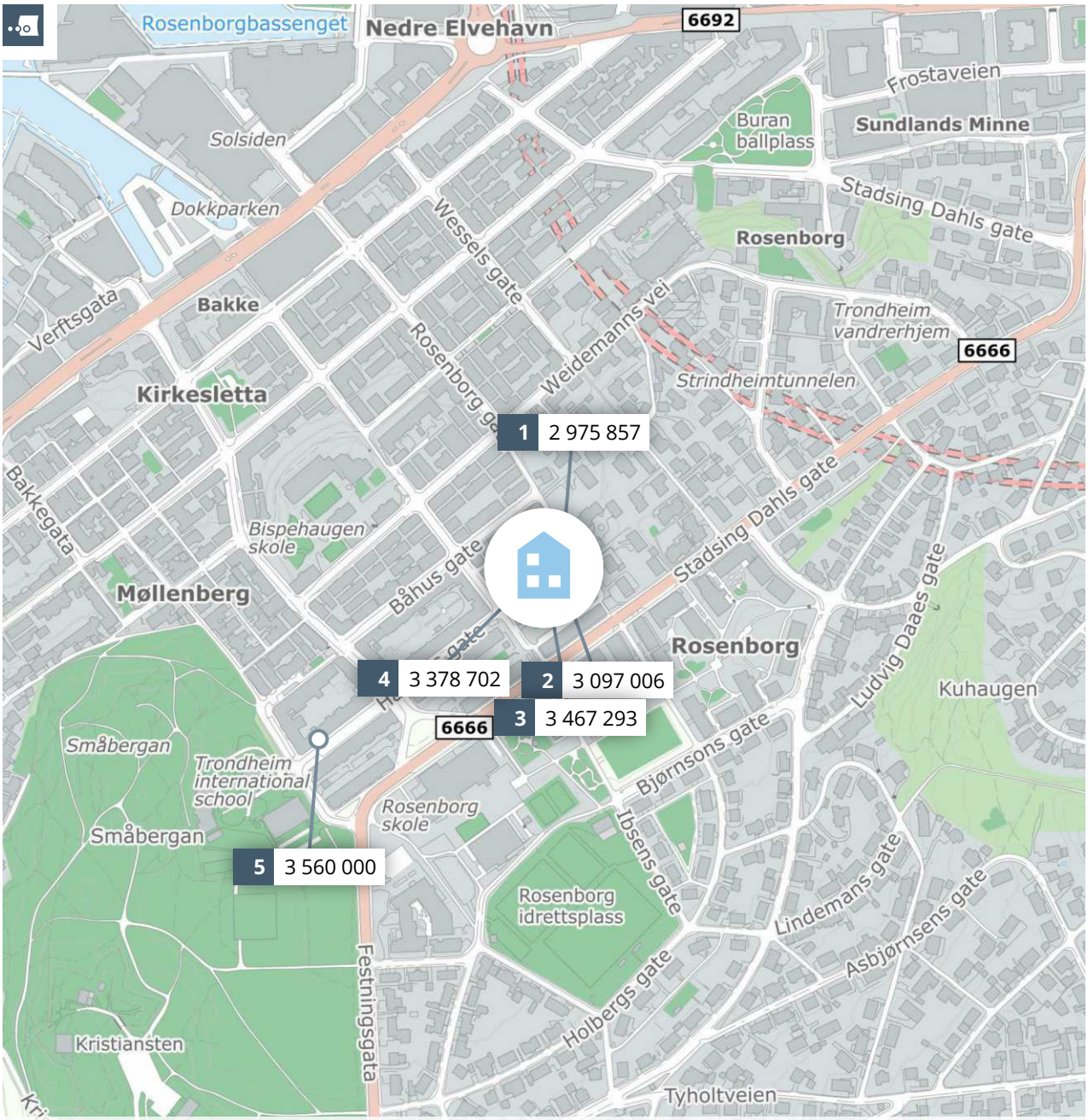
Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

HALDENS GATE 26 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 22.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haldens gate 26 B, 7043 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1947

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

Verdivurdert til

2 950 000

124 370	3 074 370	61 487
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1947

Fellesutgifter	4 635
Formue	23 026
Soverom	1
Etasje	2

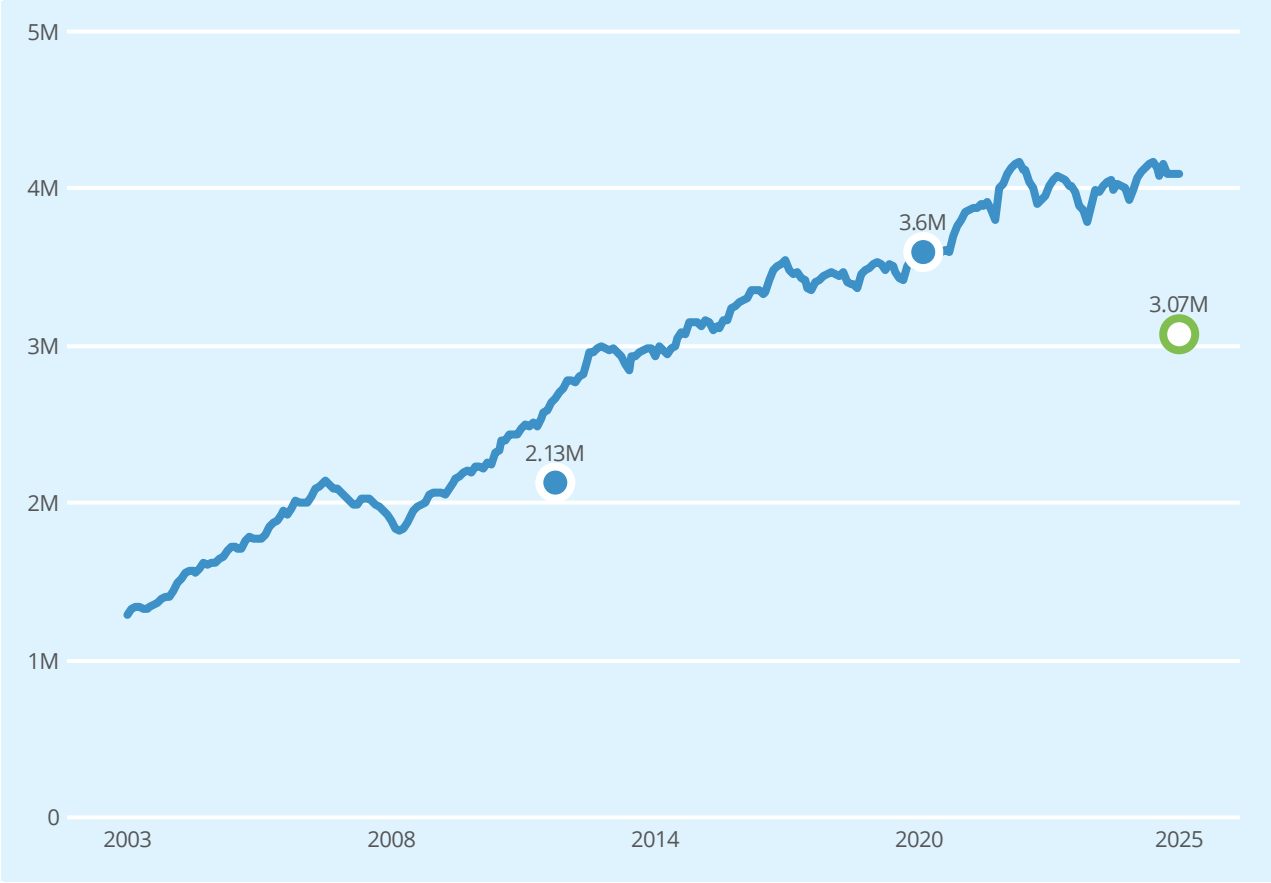
Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haldens gate 26 D 51 m² 1950 2. etg 2 sov	05.12.2025	2 850 000	**2 850 000**	125 857	2 975 857	**58 350**
2 Haldens gate 26 C 51 m² 1950 1. etg 1 sov	13.06.2025	2 950 000	**2 975 000**	122 006	3 097 006	**60 726**
3 Haldens gate 26 B 51 m² 1950 3. etg 1 sov	29.10.2024	3 190 000	**3 340 000**	127 293	3 467 293	**67 986**
4 Haldens gate 26 A 51 m² 1950 3. etg 1 sov	07.06.2024	-	**3 250 000**	128 702	3 378 702	**66 249**
5 Haldens gate 2 51 m² 1912 4. etg 1 sov	03.05.2024	3 590 000	**3 560 000**	0	3 560 000	**69 804**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

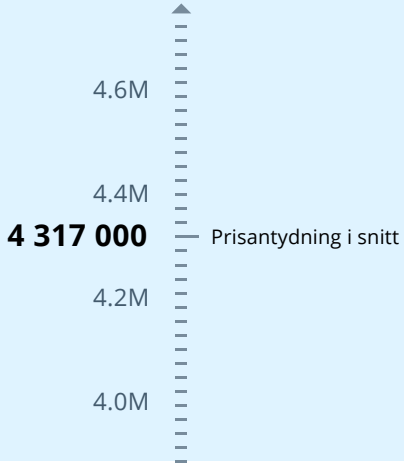
1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Garasje, anneks
6
7 Garasje, anneks
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.04.2020	07.05.2020	17.07.2020	2 590 000	2 525 000	75 616	2 600 616	9
07.05.2020	07.05.2020		-	3 525 000	75 044	3 600 044	
23.05.2012	23.05.2012	02.07.2012	-	2 010 000	124 442	2 134 442	

9 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert verdi samsvarer ikke med salg av lignende leiligheter i området.

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 7 grunnkrets nå

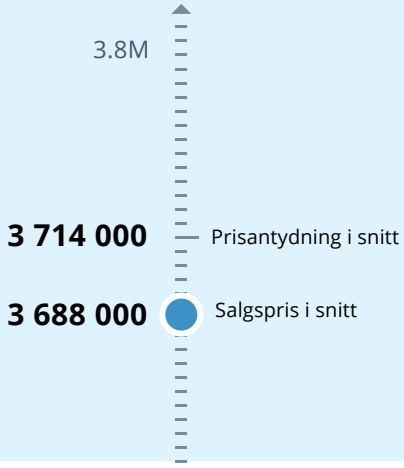
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
137
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 7 grunnkrets siste 6 mnd

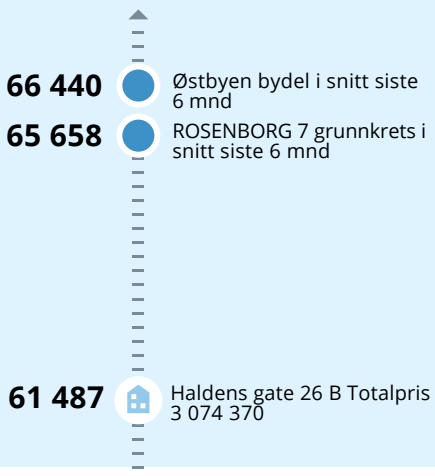
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Rosenborg Borettslag		Vår ref.:	1/172	Fødselsdato eier:	05.07.1991
Haldens gate 26 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
7014 TRONDHEIM		Eiere:	Karoline Sperstad		
Organisasjonsnr:	948 720 353	Andelsnr:	172		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 635

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	3 237
	Felleskostnad avdrag	250
	Felleskostnad renter	549
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	599

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	124 370	Gjeld siste årsoppg.:	125 857
Klient ajourf. lån:	28 070 013	Klient gj. s. årsoppg.:	28 405 636

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517335834, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.11.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 06.11.2025: 13 621 743
Andel av saldo: 60 354
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2042)
Flytende rente

Lånenummer: 90517355290, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.11.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 06.11.2025: 14 448 270
Andel av saldo: 64 016
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)
Flytende rente

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hans Kristian Moe
Adresse:	Haldens gate 15
Postnr/-sted:	7014 TRONDHEIM
E-post:	rosenborg@styrepost.no

Boligopplysninger:

Rosenborg Borettslag	Vår ref.:	1/172	Fødselsdato eier: 05.07.1991
Haldens gate 26 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
7014 TRONDHEIM	Eiere:	Karoline Sperstad	
Organisasjonsnr: 948 720 353			

5: Restanse felleskostnader pr. 06.11.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	125 857	Andre inntekter:	665
Annen formue:	23 026	Utgifter:	7 297		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 200
Andelsnr:	172		

8: Bygning/eiendom

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

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP588541

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.1950			SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA-I	49
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	49
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o				
	3 - Felles forkjøpsrett storby				
	3 - Medlem i TOBB				

Fasiliteter:

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

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

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

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

Kontakt TOBB, tlf 73831500 dersom De har noen spørsmål.

REHABILITERING
Utskifting av balkonger, rehabilitering av piper, utbedring av gulvfasader og elbilladere. Borettslaget tok opp kr 9.000.000 i lån i november 2022. Dette lånet er hensyntatt i styrets budsjett for 2023, og felleskostnadene er oppdatert fra 01.01.23.
Ferdigstillt i 2024.

Boligopplysninger:

Rosenborg Borettslag	Vår ref.:	1/172	Fødselsdato eier:	05.07.1991
Haldens gate 26 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
7014 TRONDHEIM	Eiere:	Karoline Sperstad		
Organisasjonsnr: 948 720 353				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

GEBYR TOBB VED SALG ITILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 213,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rosenborg Borettslag

Tid: Tirsdag 24.06.2025 - 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 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Slett saken dersom styret ikke skal avgi årsmelding.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: Styret godtgjøres i tråd med budsjett på 380 000 kr, valgkomiteen honoreres med 10 000 kr per person.

Styrets innstilling: Styret godtgjøres i tråd med budsjett på 380 000 kr, valgkomiteen honoreres med 10 000 kr per person.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forslag til vedtektsendring: Færre varamedlemmer

I Rosenborg Borettslag har vi 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 5 varamedlemmer. Ordinært fungerer et varamedlem som et reservemedlem som trer inn i styret når et ordinært styremedlem er fraværende til å delta på styremøte. I vårt borettslag derimot jobber varamedlem nummer en og to tett på styret. De deltar på alle styremøter, tar del i styrearbeidet, er oppdatert på hva som skjer, har talerett på møter, stemmerett dersom styremedlemmer ikke har anledning til å møte, og får

godtgjørelse på lik linje som resten av styremedlemmene. Dette sørger for en god kontinuitet i styrearbeidet og at styret er beslutningsdyktig på styremøter. De tre siste varamedlemmene har historisk i svært liten grad blitt anvendt til styrearbeid. Etter vår erfaring er et styre med to varamedlemmer - slik som det er organisert i dag - tilstrekkelig for at vi skal være et fungerende styre. Vårt forslag er derfor at antall varamedlemmer i styret reduseres fra 5 til 2. En slik reduksjon vil lette arbeidet til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 8-1 Styret (1) endres fra

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

til

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

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

5.2 Honorar til valgkomitéen

Honorar til valgkomitéen

Forslag til vedtak: Medlemmer av valgkomitéen skal få honorar på samme nivå som medlemmer av styret i borettslaget.

Styrets innstilling: Det har ikke vært fastsatt en bestemt godtgjørelse per styremedlem, men styret foreslår at valgkomiteen honoreres med inntil 10 000 kr per person.

5.3 Orientering om TV/internett-leverandør

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

5.4 Parkering

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

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

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

Forslag til vedtak: Opprette gjesteparkering eller lign. og/ eller opprette en liste hvor man kan melde inn behov og finne en bedre/ mer fleksibel samarbeidsløsning.

Styrets innstilling: For å opprette gjesteparkering må man redusere antall ordinære parkeringsplasser. En god løsning for gjesteparkering krever et godt administrativt system, vi foreslår at styret får mandat fra generalforsamlingen til å finne en løsning på dette.

Vaktmester synes dagens løsning med parkeringsselskap fungerer godt og letter hans daglige arbeid, dette har også redusert villparkering og "stjeling" av parkeringsplasser. Styret foreslår derfor at dagens ordning med å bruke Trondheim Parkering videreføres. Det koster rundt 50 000 kr i året (se

vedlagt budsjett)

5.5 Ønske om fjerning av flaggstang

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at flaggstanga på lekeplassen i Rosenborg Borettslag fjernes så raskt som mulig.

Styrets innstilling: Styret lar generalforsamlingen ta stilling til dette. Per nå har vi norsk flagg, samefolkets flagg og prideflagg som styreleder har pleid å heise på høytidsdager.

5.6 Tobb tilstedeværelse på generalforsamlingen

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

Forslag til vedtak: TOBBs representant deltar på generalforsamlingen i Rosenborg borettslag 24.06.25

Styrets innstilling: Tobb stiller

5.7 Mistillitsforslag

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

Forslag til vedtak: Se eget vedlegg s. 7 med overskriften konklusjon.

Styrets innstilling: Styret kjenner seg ikke igjen i beskrivelsene fra forslagsstiller.

Styret består av ikke-profesjonelle medlemmer, valgt blant personer fra borettslaget som ønsker å gjøre borettslaget til en bra plass å bo, og gjøre det beste for våre naboer.

Det gis normalt økonomisk kompensasjon for styreverv i Rosenborg borettslag, men det er i liten grad dekkende for arbeidstimene og oppmerksomheten som kreves. Det er nok saker vi kunne ha informert bedre om og saksbehandlet fortere, men dette er altså arbeid som gjøres innimellom jobb, familietid og fritiden.

Det er langt mellom de som er villige til å bidra, og vi synes det er beklagelig at støy og misnøye gjør det vanskelig for styremedlemmer både å få tid til å gjøre jobben sin, det å faktisk stå i styrevervet, og oppriktig sakt – det å være nabo og beboer i borettslaget.

En sak har flere sider, og det er leit at de som uttrykker frustrasjon og sinne ikke har villet benyttet seg av de mulighetene som finnes for muntlig dialog med styret, men kun krever skriftlig korrespondanse – hvor ord og tekst kan mistolkes. Videre beklager vi på det sterkeste at enkelte har brukt Facebook-gruppa til å snakke ned styret og enkeltpersoner, samt nøre rundt mistanker i arbeidsmiljø og

potensielle personalsaker som styret på ingen måte kan uttale seg fritt rundt. Dette skaper etter vår mening ikke et godt og trivelig nabolag.

Vi håper derfor generalforsamlingen stemmer nei til mistilliten, og at generalforsamlingen legger et godt grunnlag for fremtidige styremedlemmer skal få kunne jobbe for borettslagets beste, uten at det går på bekostning av verken helse, naboskap eller ettermæle på internett.

6. Valg

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Pål Rune Eikbu
Malvin Eriksen
Anette Hellan Hoøen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

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

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Daniel Berge Bjerkehagen
John Inge Røst

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

12.06.2025
Rosenborg Borettslag
styret

Årsmelding 2024 for Rosenborg Borettslag

Rosenborg borettslag i 2024

Sommeren er igjen over oss, og borettslaget ligger snart pyntet i gress, blomster og grønne blader. Det er også tiden for å se tilbake på året som ligger bak oss.

På generalforsamlingen i fjor varslet vi at 2024 kom til å bli et år med mindre fart, etter flere år med piperehabilitering, balkongdører som ble skiftet og nye elbil-ladere. Vi ønsket lage gode planer for framtidig vedlikehold og legge opp litt penger. Vi visste også at lånet vi tok opp i 2024, ville gi økte fellesutgifter i år. Styret ville derfor begrense økningen i fellesutgifter i en tid der mye annet økte.

For selv om borettslaget har behov for vedlikehold, tror vi at mange beboere også trengte en pause fra håndverkere som stadig måtte inn i leiligheten. Med færre store prosjekter, har det vært få store ting å informere om. Vi håper dere har satt pris på denne rolige perioden.

En trygg og langsiktig vedlikeholdsplan er et viktig verktøy for borettslaget, og i mange år har man brukt Tobbs Plussplan til dette. De senere par år har vi dessverre sett at Tobbs oppdatering av denne planen ikke holder mål, med flere feil og uforklarlige endringer. Samtidig finnes det flere andre tilbydere på dette området. Styret har derfor i 2024 besluttet å gå bort fra Plussplan og se på andre alternativer.

Man har i løpet av året også sett behovet for et oppdatert system for internkontroll, da dagens perm-system har ligget for brakk for lenge. Et internkontrollsystem skal bidra til å sikre at vi følger lover og regler, samt bidra til god HMS og kontrollrutiner i borettslaget. Noen alternativer har vært vurdert her, uten at man foreløpig har landet på noe.

De siste to årene har det vært mange endringer i styret, der flere mangeårige medlemmer har takket for seg. Derfor tenkte vi bruke denne anledningen til å fortelle litt om styrearbeid i Rosenborg borettslag.

Det meste har utgangspunkt i beboeres spørsmål og forslag. Styret har ansvar for bygningene, og kan derfor sette i gang vedlikehold. Ved større arbeid bør en likevel avklare dette med generalforsamlingen.

Styreleder har den største arbeidsmengden og vi anslår at dette tar 1-2 arbeidsdager i uka, avhengig av prosjekter. Vaktmester og styreleder tar seg av spørsmål om oppussing, bærevegger, skader på bygg osv., uten at det styrebehandles. Styreleder har også møter med vår forretningsfører Tobb, både om økonomi, planer og aktivitet. Trondheim kommunen kan ha planer for våre områder der vi bes gi innspill. De øvrige styremedlemmene bidrar ved behov, eksempelvis ved å ta hånd om henvendelser fra beboere, arrangere dugnader eller lede prosjekter. Styret behandler også søknader om utleie, godkjenning av nye eiere og svarer på spørsmål fra eiendomsmeglere og personer som vurderer å kjøpe leiligheter. I tillegg kommer håndtering av uenigheter mellom beboere, der vi prøver å bidra til gode løsninger om alt fra skostativ i gangen til røyking i leiligheter.

Å være styremedlem betyr at en har taushetsplikt om personlige informasjon en får gjennom vervet. Vi er også arbeidsgiver for vaktmesteren, og vi følge opp og lage gode planer med han. Skal styret fungere, trengs engasjerte folk som vil det beste for naboene sine. Medlemmene må sette av tid for å kunne bidra både før, på og etter styremøter. Alt i alt er det et lærerikt verv, der en blir kjent med folk i nabooppgangen på en annen måte.

Til slutt oppfordrer vi også i år beboere til å bruke Tobb-portalen, der du finner informasjon om fellesutgifter, kontaktinfo til styret og annen informasjon. Tobb-portalen er vår offisielle informasjonskanal. Du kan være sikker på at informasjonen faktisk kommer fra styret, og den drukner ikke i algoritmer som vi ikke kjenner til.

På vår egen nettside www.rosenb.org er det informasjon om parkering, du kan melde til vaktmester, her er husordensregler og det er telefonnummer til vektertjenesten dersom du har mistet nøkkel eller naboen støyer sent på kveld. Det finnes også en Facebook-side drevet av privatpersoner. Siden mange av beboerne (også i styret) ikke er på denne plattformen, er Tobb-portalen fortsatt måten vi sender ut informasjon når det er noe større som skal skje.

Tilslutt vil vi ønske alle beboerne en riktig god sommer og ønske et fortsatt godt naboskap!

Styret,

Ved leder

Stig Arne Kristensen

PS: Du kan lese litt om historien til borettslaget i magasinet Rede fra Tobb (februar 2025). Det finnes i Tobb-portalen under Mitt medlemskap.

Styret i Rosenborg Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Torstein Rønning

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Bente Løvseth

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

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Wiik Myrseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 37

Antall fullmakter: 8

Totalt stemmeberettigede: 45

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

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

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forslag til vedtektsendring: Færre varamedlemmer

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

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

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

til

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

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

5.2 Honorar til valgkomitéen

Inntil kr 10.000 strykes. Kr 10.000,- fastsettes.

Vedtak:

Kr 10.000,- pr pers for valgkomiteen vedtas enstemmig

5.3 Orientering om TV/internett-leverandør

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

Vedtak:

Saken trekkes da forslagsstiller ikke er tilstede.

5.4 Parkering

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

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

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

Vedtak:

Styret gis mandat til å utrede saken videre.

5.5 Ønske om fjerning av flaggstang

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

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

Vedtak:

Vedtatt at flaggstanga skal stå.

5.6 Tobb tilstedeværelse på generalforsamlingen

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

Vedtak:

Sak trukkes da TOBB er tilstede

5.7 Mistillitsforslag

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

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

Styreleder trekt seg. På valg: Stig Arne Kristensen

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

Styremedlem for 1 år ble: Brede Haugland

Styreleder valgt særskilt for 1 år: Hans Kristian Moe

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

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

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

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Daniel Berge Bjerkehagen
John Inge Røst

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

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Rosenborg Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 773 684	7 389 600	7 773 386	8 767 000
Felleskostnader kapitaldel		2 163 828	1 730 160	2 164 000	2 164 000
Inntekter garasjer		80 091	71 750	82 800	91 080
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 442 100	1 274 064	1 455 900	1 516 000
Andre tillegg	1	105 336	105 336	105 336	105 336
Andre driftsinntekter	2	328 361	364 734	246 706	237 302
Sum driftsinntekter		**11 893 400**	**10 935 644**	**11 828 128**	**12 880 718**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-870 365	-841 677	-911 028	-928 567
Styrehonorar		-280 000	-262 086	-280 000	-380 000
Avskrivninger		-652 528	-626 006	-503 780	-579 929
Forretningsførerhonorar		-273 007	-265 679	-273 000	-282 000
Honorar administrative tjenester		-118 911	-113 824	-115 900	-119 600
Eksterne honorar	4	-25 076	-310 676	-22 000	-18 750
Kontingent boligbyggelag		-82 225	-74 700	-80 275	-86 450
Drifts- og serviceavtaler	5	-330 932	-295 637	-314 000	-337 000
Renholdstjenester		-692 882	-633 616	-680 000	-713 000
Løpende vedlikehold	6	-438 785	-476 751	-656 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	7	-1 058 617	-6 797 602	-844 400	-2 400 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 443 746	-1 378 155	-1 455 900	-1 516 000
Forsikring		-1 047 716	-984 225	-1 073 540	-1 136 150
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 474 056	-1 126 693	-1 274 000	-1 526 000
Eiendomsavgifter		-915 035	-897 771	-943 000	-960 000
Energi, felles		-348 870	-368 843	-400 000	-400 000
Andre driftsutgifter	8	-264 591	-197 368	-221 600	-228 000
Sum driftskostnader		**-10 317 342**	**-15 651 309**	**-10 048 423**	**-12 211 446**
DRIFTSRESULTAT		**1 576 058**	**-4 715 665**	**1 779 705**	**669 272**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		149 979	184 556	50 000	80 000
Finanskostnader		-1 656 634	-1 114 078	-1 568 000	-1 645 000
Netto finansposter		**-1 506 655**	**-929 522**	**-1 518 000**	**-1 565 000**
Resultat før skattekostnad		**69 404**	**-5 645 187**	**261 705**	**-895 728**
Ordinært resultat etter skatt		69 404	-5 645 187	261 705	-895 728
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**69 404**	**-5 645 187**	**261 705**	**-895 728**
Disponering av totalresultat:		69 404	-5 645 187	261 705	-895 728
Overført til annen egenkapital		69 404	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-5 645 187	0	0

Rosenborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	48 017 689	48 166 439
Maskiner	10	771 209	1 141 389
Andre anleggsmidler	10	132 375	265 973
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	276 998	276 998
Sum anleggsmidler		**49 198 271**	**49 850 798**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	10 560	11 215
Periodiserte kostnader	11	1 566 947	1 455 009
Mellomregning Klare Finans	11	178 917	118 833
Opptjente renter	11	149 979	184 556
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 040 720	94 191
Sum omløpsmidler		**5 947 122**	**1 863 804**
SUM EIENDELER		**55 145 393**	**51 714 603**

Rosenborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	23 928 598	23 859 194
Sum egenkapital		**23 949 598**	**23 880 194**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	28 405 637	23 047 665
Borettsinnskudd	14, 16	971 900	971 900
Andre innskudd	14, 16	12 800	12 800
Sum langsiktig gjeld		**29 390 337**	**24 032 365**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 456 506	3 491 432
Skyldig off. myndigheter		66 394	60 354
Forskudd kunder		177 006	126 161
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		74 849	74 250
Påløpte kostnader		32 703	50 846
Annen kortsiktig gjeld		-2 000	-1 000
Sum kortsiktig gjeld		**1 805 458**	**3 802 043**
Sum gjeld		**31 195 795**	**27 834 408**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 145 393**	**51 714 603**
Pantstillelser	14	29 377 537	24 019 565

Sted:_____, dato:_____

Stig Arne Kristensen Leder	Malvin Eriksen Styremedlem	Stine Bersvendsen Kofoed Styremedlem
Pål Rune Eikbu Styremedlem	Anette Hellan Hoøen Styremedlem	

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……

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

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

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

Rosenborg borettslag v/Einar Øien
Haldens gt 5

7014 TRONDHEIM

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

Trondheim 21.12.90

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

BYGGHERRE : Rosenborg borettslag v/Einar Øien

ARBEIDETS ART : RIV/REHAB/GAR.

BYGGETS ART : BOLIG

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

Arbeidet er besiktiget. 21/12 - 90.

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

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

BYGGESAKSKONTORET

L. Singsaas
byggekontrollør

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

ml

Sak nr.:
DB 0607/90

Sak nr.:
DB 0607/90

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

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

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

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

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

Saken er mottatt 26.03.90.

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

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

Arbeidene omfatter:

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

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

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

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

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

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

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

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

Utforming og materialangivelse for balkongbrystninger er ikke angitt.

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

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

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

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

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

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

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

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

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

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

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

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

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

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

RIVINGSARBEIDER:

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET

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

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

Sendes Byggesakskontoret.

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

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

Brannvesenet vil anbefale planene på følgende vilkår:

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

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

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR, 15.06.1990

Arne Haugan
branningeniør

DELEGASJONSVEDTAK
10.07.90 00607
BRANNSJEFKONTORET

, den 1. november 1950.

Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag,

h e r .

Ang. boligblokk på nr. 26, Haldens gate.

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/ KIRKESLETTEN/ROSENBORG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

R 229

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

R229:1
0288

3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.

3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.2. Ved vindusutskifting må det påsees at det ved lavtsittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.

4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerder med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.

4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.

4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

2224
0288

7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.

8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.

8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.

9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

K229
0288

9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.

Fellesbestemmelser.

10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.

10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.

11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
Plankontoret, 10.10.1983,
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

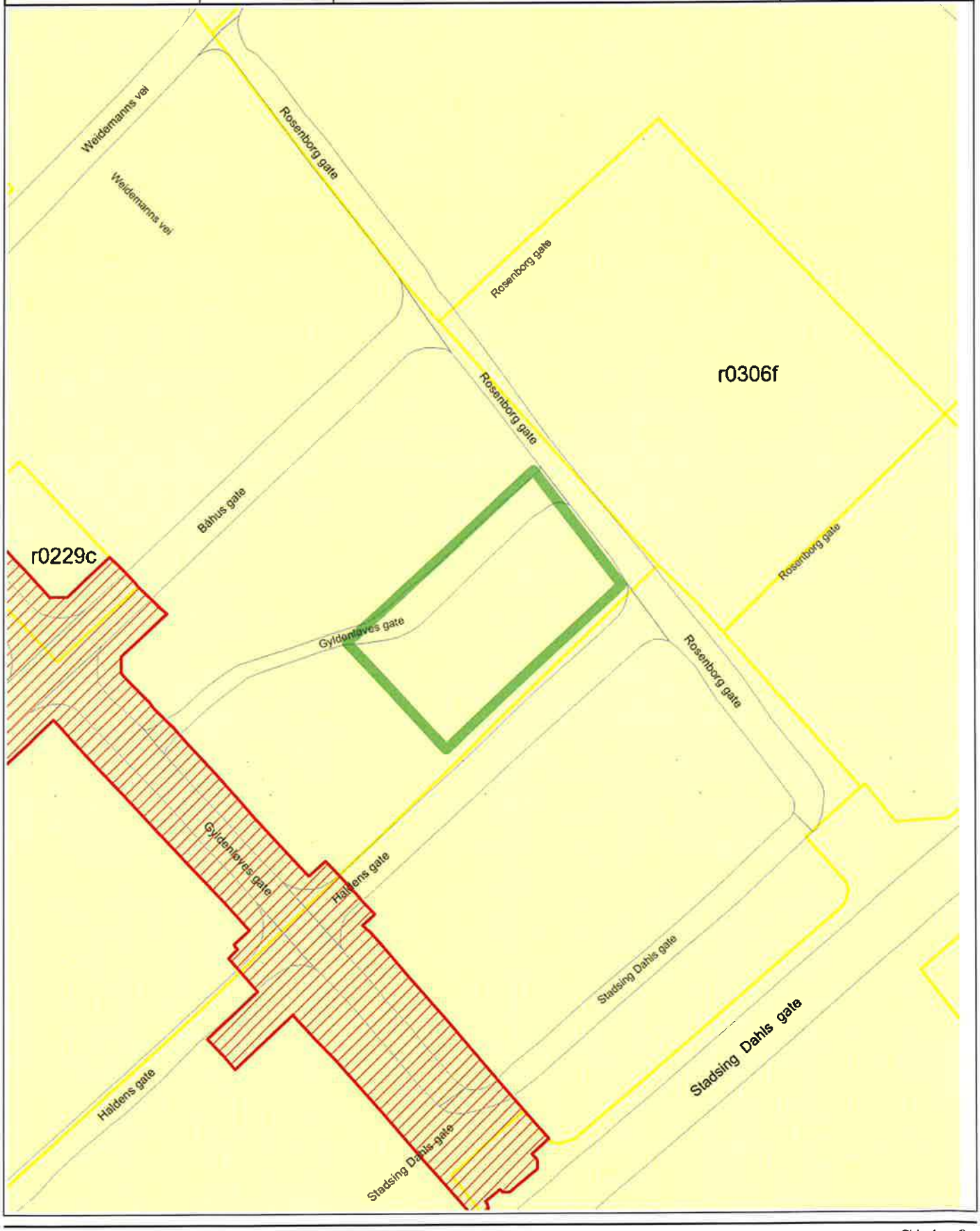
031B203

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 394	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldens gate 26B 7043 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

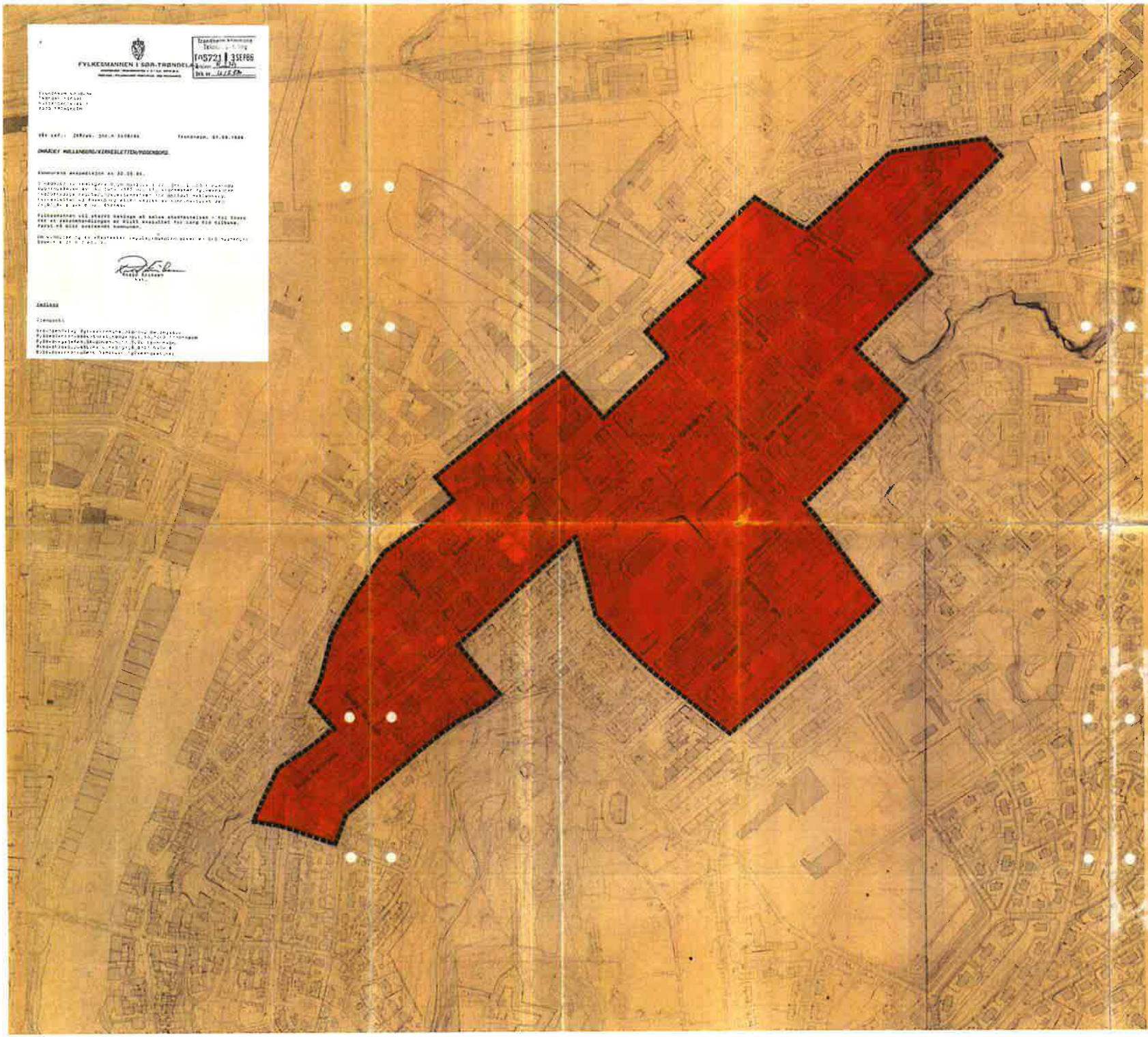
Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Trondheim kommune
Teknisk etat
Mottatt 13 SEP 86
Saksnr. 5/10
Bilag nr. 11/5 Fb

OMRÅDE MØLLENBERG/KIRKESETTEN/ROSENBORG

Vedlegg

Kopi:

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - BOLIGER
   - FORRETNINGER, KONTOR
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALLMENNYTTIG FORMÅL
   - BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
     - utgår for gjennomfart
     - gangfelt/p-plass/fortau/sykkelbane/kantstein/belysning/trær
     - skråninger
   - PARKERING
   - GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (med eventuell beplantning)
   - JERNBANE, GODSVEG, KOLLEKTIVTRASÉ
   - GAVEBÅ

4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, GRØNNE ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
   - HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
   - FRILUFTSOMRÅDE
   - BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- senterlinje, trukket inn
- avkjørsel
- GBD omriss av planlagte bolig-, garasje- og bygg
- omriss av annen planlagt bebyggelse
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- gjerde

VERNEPLAN FOR MØLLENBERG/KIRKESETTEN/ROSENBORG GJENNOM MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRÅDET

OPPDRAGSGIVER:
BISPEHAUGEN OG ROSENBORG BEBOERFORENING
V/JAN HOST

KONSULENTER/MEDARBEIDERE:
OVERARK. GUNNAR SANDVIK, PLANKONTORET, TR.HEIM
ARK. GUNNAR HOUEN, KIRKE/KULTUR/FRITID, TR.HEIM
ARK. FINN DAMSTUEN, FYLKESKONSERVATOREN
RANDI ALSTAD, ROSENBORG BYDELSUTVALG

ARKITEKT MNAL SNORRE MYRSETH
KIRKEGATA 12A, 7003 TRONDHEIM

DATO 18.04.1985

SAKSBEHANDLING:

	Dato	
1	18.9.85	Utgave 1/3d
2	21.0.-12.86	Off ettersyn
3	6.3.1986	Bygningsråd

ENDRET:

Nr.	Dato	Sign.
	25.09.1986	

FM 1134
KNH 954

MÅLESTOKK

REGULERINGSPLAN

TEGNING

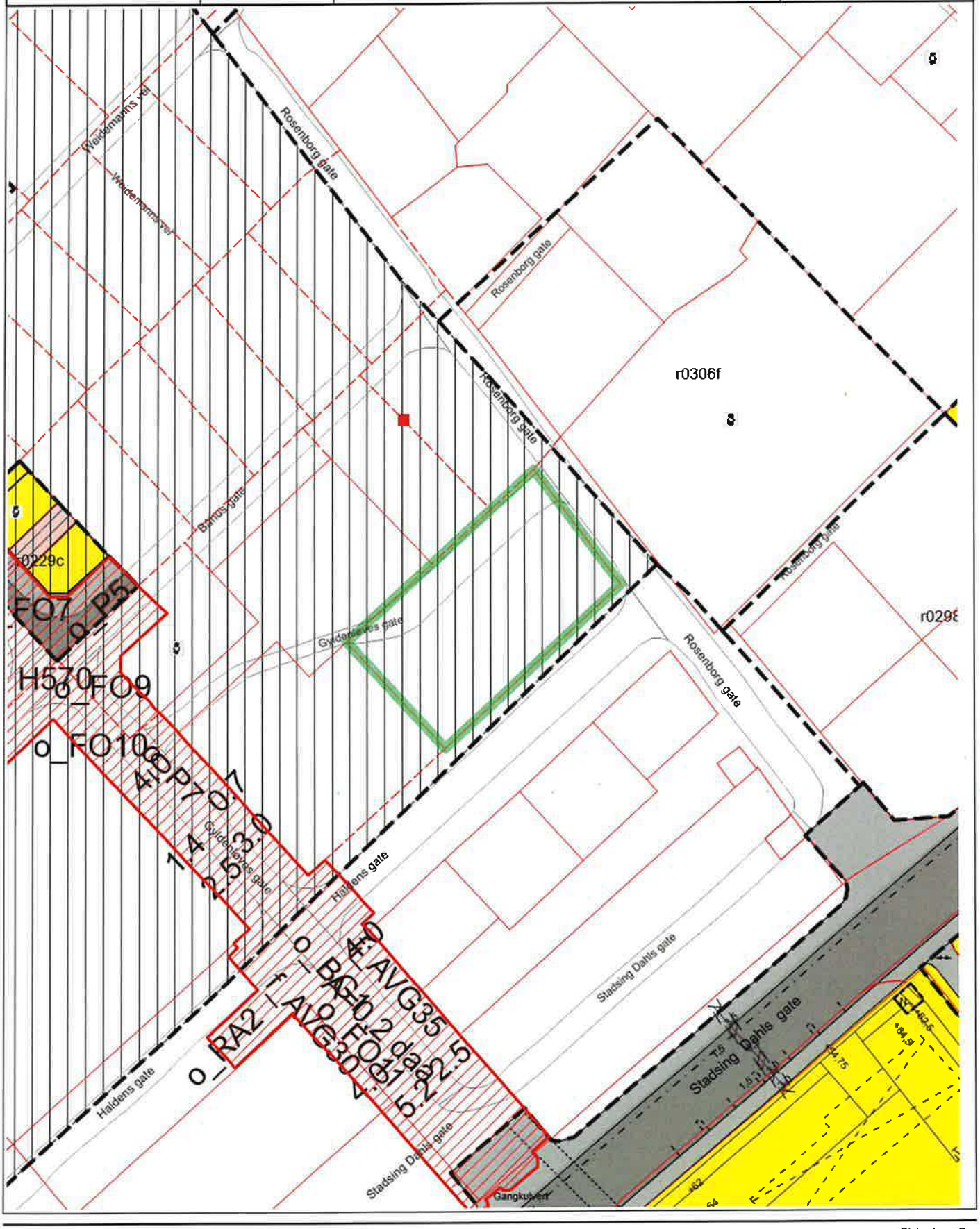
229

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 394	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldens gate 26B 7043 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet fellesareal
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 394	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldens gate 26B 7043 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

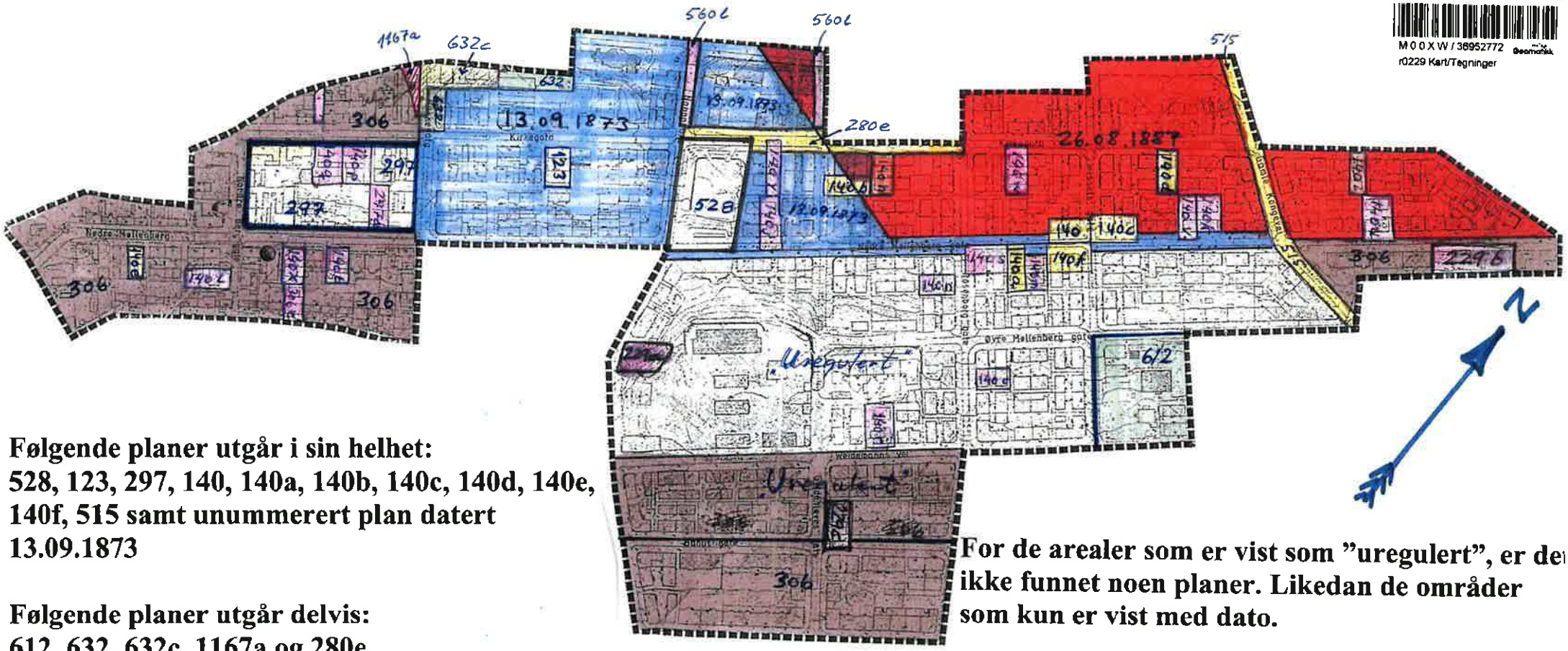
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Fjernveg tunnel
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- Småbåthavn
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Kollektivtrase
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Plan 229, stadfestet 01.09.1986

Verneplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.

Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.

Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.

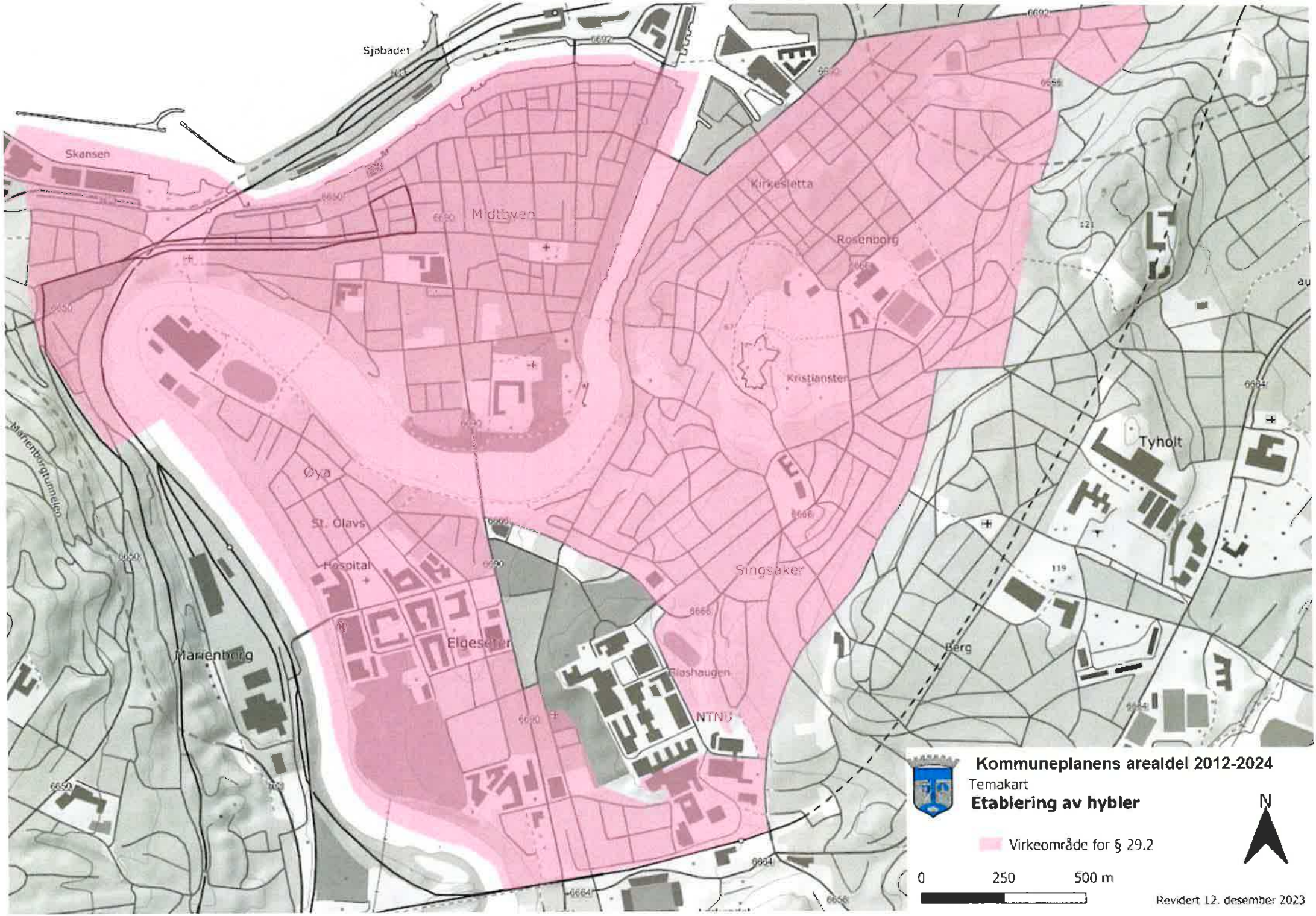


Følgende planer utgår i sin helhet:
528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

Følgende planer utgår delvis:
612, 632, 632c, 1167a og 280e

For de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.

Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsaker
Elgeseter
Marienborg
Marienborgtunnelen
Elvshaugen
NTNU
Berg
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haldens gate 26B, 7043 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 394, andelsnr. 172 i ROSENBORG BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251079

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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