PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HALDENS GATE 9

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.
164260029

Selger 1 navn
Vilde Flø

Gateadresse
Haldens gate 9

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Forsikring gjennom borettslaget i If Skadeforsikring Nuf

Polise/avtalenr.: SP588541

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164260029

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier oppga at det av og til kunne komme vondt lukt på badet. Jeg merket den samme lukten et par ganger i løpet av de første månedene jeg bodde i leiligheten, men har ikke merket noe til den siden sommeren 2022, da jeg tok en grundig vask/rens av sluk og avløp under dusjkabinettet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble i 2022 satt inn servant på toalettrom. Dette medførte at ny luke fra badet måtte legges inn for å få lagt opp nye rør med varmtvann.

Arbeid utført av: AS Rørlegger (del av K.Lund)

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

Beskrivelse: Det har tidvis de siste månedene kommet vann inn i bunnen av oppvaskmaskinen når den ikke er i bruk. Har hatt tekniker på besøk som mente at to av slangene under vasken var koblet feil. Har byttet plass på disse nå, og har ikke merket noe til tilbakeslag av avløpsvann siden dette ble gjort.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørsystem under vasken på kjøkkenet ble byttet ut våren 2025. Da ble det samtidig leid inn spylebil for å åpne avløpet som hadde vært tett.

Arbeid utført av: K. Lund

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da jeg flyttet inn i 2022 var det antydning til fukt i kjellerboden. Dette var på grunn av en vannlekkasje i Haldens gate, da rørene i hele gata ble byttet ut. Etter at dette arbeidet var ferdig har fukt aldri vært et problem.

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

Beskrivelse: Tror takstmann har målt en liten helning på gulvet.

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: Det ble satt inn ekstra stikk på kjøkken, samt ekstra stikk og lagt opp til taklampe på ett av soverommene høsten 2022.

Arbeid utført av: Vintervoll AS

Document reference: 164260029

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 164260029

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: 164260029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Fløe	7ba5d176da3d2c8434132239f616600262f3e1ef	16.03.2026 10:43:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260029

- 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haldens gate 9, 7014 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 409, bnr. 349

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 72 m²

Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19298-1706 **Referansenummer:** CT8369

Foretak: Takst Midt AS **Takstingeniør:** Stian Stavrum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig



Stian Stavrum
Uavhengig Takstingeniør
stians@takstmidt.no
477 56 678

Norsk takst

TAKST midt

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TG 0: 0.
TG 1: 10.
TG 2: 7.
TG 3: 0.

Taksert objekt er en leilighet i boligblokk oppført i 1947.
Inspisert leilighet ligger i 2. etasje.
Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
Taket er et valmtak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille består av betong og vinduer med 2-lags isolerglass.
Oppvarming med strøm.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Automatsikringer fra 2016.
- Fleste av leilighetens innvendige overflater er oppgradert i nyere tid.
- Kjøkken fra 2014.
- Bad fra 2014.
- Servant på bad fra 2022.

HOVEDKONKLUSJON:
Normalt vedlikeholdt eiendom.
Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

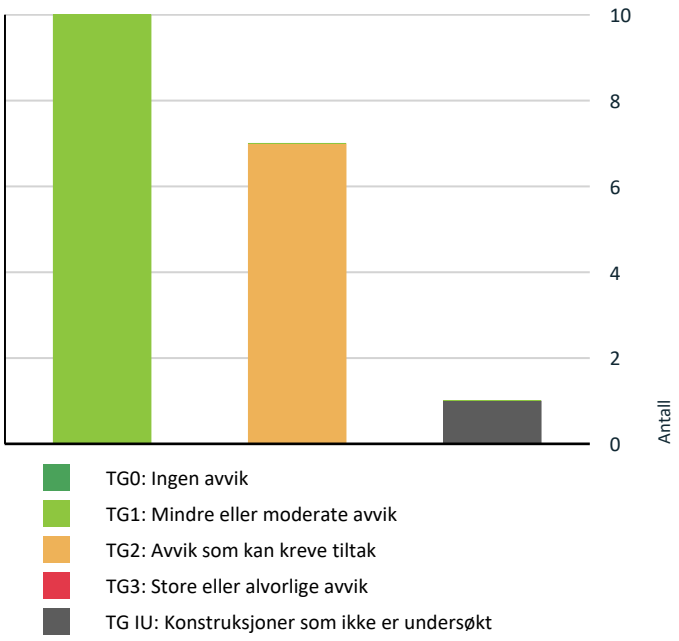
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1947

Kommentar
Kilde: tidligere salgsoppgave.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.
Halve av forventet levetid på vinduer har passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alder på enkelte vinduer ligger på 30 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør.
Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med stål. Rekkverk av plater.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, malt betong og malte plater.
Himlinger: Malt betongdekke.

Gulvlist dekker ikke gulv på soverom.
Normale alder og bruksslittasjer på leilighetens innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Bad opplyst fra 2014.
Rommet har gulvvarme.
Gulv og vegger er belagt med flis. Himling har malt betongdekke.
Innredet med servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Enkelte fuger i overgang vegg/ himling er oppsprukket.
Skruehull etter tidligere innredning i vegg ved opplegg til vaskemaskin.
Rørføringer til servant er plassert delvis i vegg mot soverom. Dette er en skadeutsatt løsning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretaes lokal utbedring

Jevnlig kontroll anbefales.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende vegger av mur mot badets våtsone.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er opplyst fra 2014.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Normale alder og brukslittasjer på leilighetens kjøkken.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er oppgradert med en nyere servant.
Innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Avtrekk fra ventil på vegg, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak på bad, synlige innvendige vannledninger i kobber.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soil.
Innvendige avløpsrør av eldre støpejernsrør. Disse er utgått på dato.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang.
Skapet inneholder automatsikringer og stømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

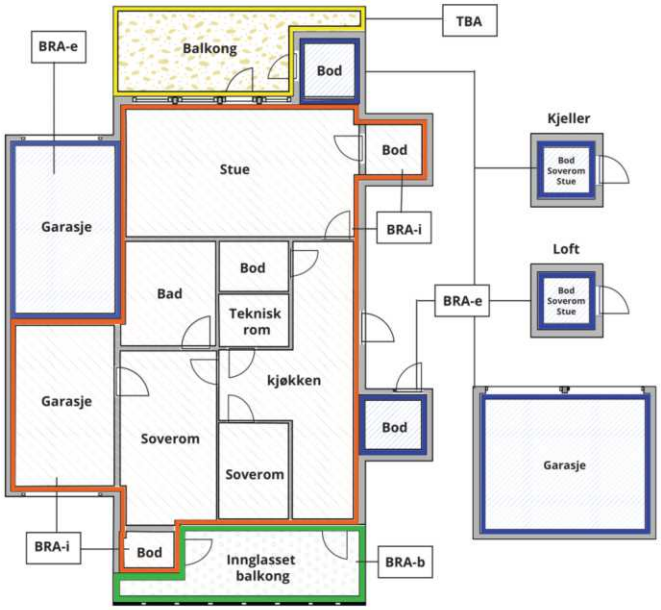
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	72			72	6
Loft		8		8	
Underetasje		3		3	
SUM	**72**	**11**			**6**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad, entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft		Bod	
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Stian Stavrum	Takstingeniør
	Vilde Fløe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	409	349		0	1485.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haldens gate 9

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rosenborg/Øvre Møllenberg. Det er gangavstand til Solsiden, NTNU og midtbyen. Kort vei til Kristiansten Festning. Bakeri og nærbutikk ligger like i nærheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

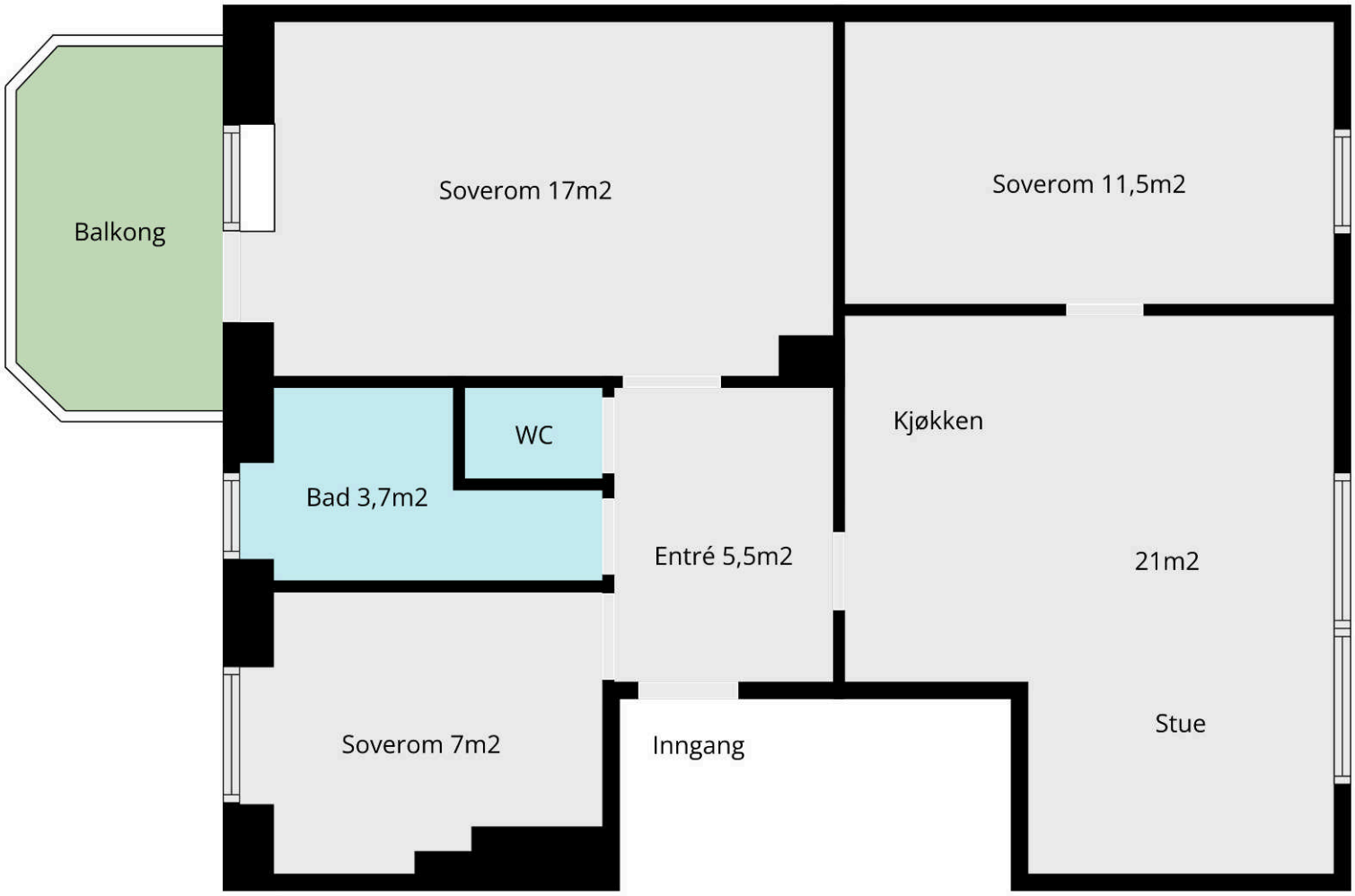
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

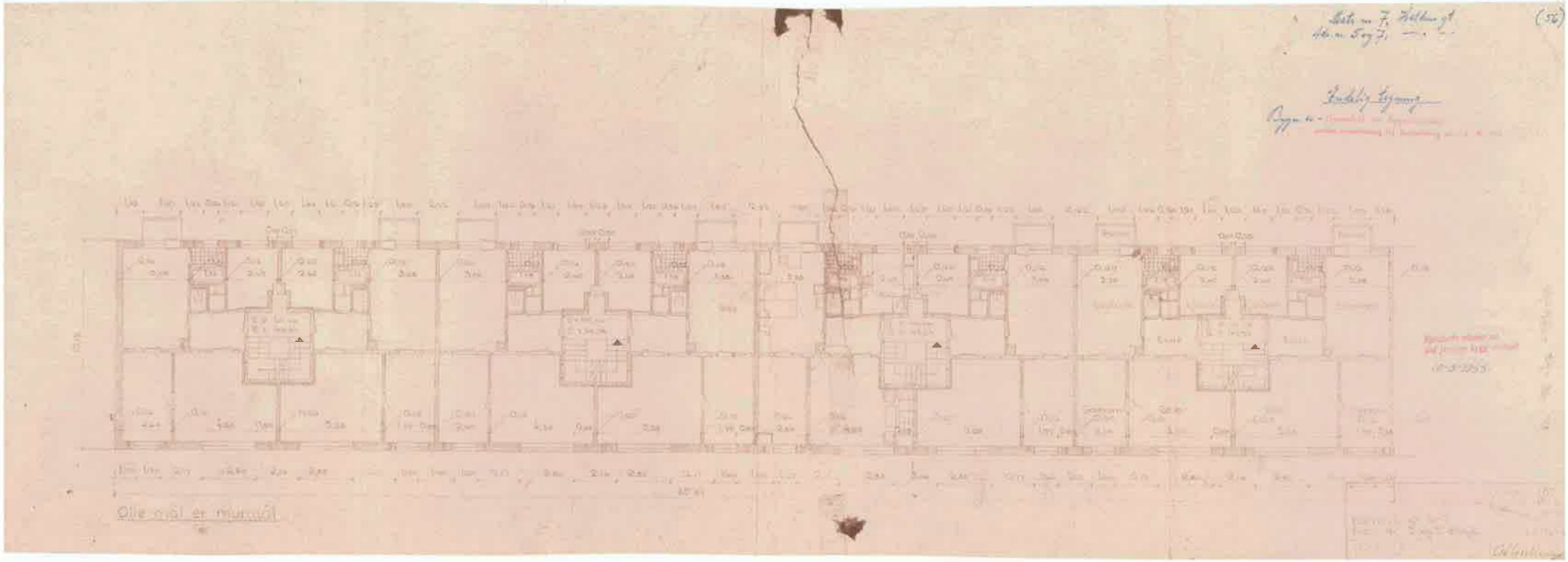
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten omfatter ikke bygningsdeler som utvendige overflater, tilstøtende konstruksjoner, evt. utvendig bod og taktekking etc. i all hovedsak begrenset til innvendig kontroll.
Det er et borettslag/sameie som trolig ivaretar vedlikehold og kostnader på fellesareal og overflater. Etterspør selger/leder i borettslaget/sameie vedrørende dette og om det foreligger en utarbeidet vedlikeholdsplan som tilsier noe om kostander som må kunne forventes og ha innvirkning for denne leiligheten/andelen.
Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen.
Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.



TAKST midt

Dette er en illustrasjon av boligens planløsning. Målinger på stedet kan avvike og er ikke juridisk bindende.


Olie mal er murvål

enova

Energiattest



Adresse **Haldens gate 9, 7014 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266841**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182172790**
Gårdsnummer **409**	Bruksnummer **349**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1947**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **210,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 127 kWh**



Haldens gate 9, 7014 TRONDHEIM

Detaljering

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

Haldens gate 9, 7014 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Rosenborg Borettslag	Vår ref.:	1/159	Fødselsdato eier: 23.07.2000
Haldens gate 9	Type:	Borettslag tilknyttet	
7014 TRONDHEIM	Eiere:	Vilde Flø	
Organisasjonsnr: 948 720 353	Andelsnr:	159	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 770

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	4 063
	Felleskostnad avdrag	341
	Felleskostnad renter	711
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	655

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	154 276	Gjeld siste årsoppg.:	154 276
Klient ajourf. lån:	27 740 054	Klient gj. s. årsoppg.:	27 740 053

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517335834, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.01.2026: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 29.01.2026: 13 386 624

Andel av saldo: 74 450

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 29.01.2026: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 29.01.2026: 14 353 430

Andel av saldo: 79 827

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

Flytende rente

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hans Kristian Moe

Adresse: Haldens gate 15

Postnr/-sted: 7014 TRONDHEIM

Boligopplysninger:

Rosenborg Borettslag	Vår ref.:	1/159	Fødselsdato eier: 23.07.2000
Haldens gate 9	Type:	Borettslag tilknyttet	
7014 TRONDHEIM	Eiere:	Vilde Flø	
Organisasjonsnr: 948 720 353			

4: Særskilte opplysninger

E-post: rosenborg@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.01.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	154 276	Andre inntekter:	926
Annen formue:	33 529	Utgifter:	9 248		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 000
Andelsnr:	159		

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:	15.12.1949			SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA-I	68
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	68
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.

Boligopplysninger:

Rosenborg Borettslag	Vår ref.:	1/159	Fødselsdato eier:	23.07.2000
Haldens gate 9	Type:	Borettslag tilknyttet		
7014 TRONDHEIM	Eiere:	Vilde Flø		
Organisasjonsnr: 948 720 353				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.12.1948, (ikrafttredelse fra 15.08.05), sist endret 24.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kameraovervåkning

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

REGLER FOR RO OG ORDEN I ROSENBORG BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, 3. mai 2006
ROSENBORG BORETTSLAG
styret

Til styret i Rosenborg Borettslag

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om å

holde ..... Begrunnelsen er .....

.....

.....

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

ERKLÆRING

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

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

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

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

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

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

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

---

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

2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....

.....

…….. ……../…….. Styrets leder……

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rosenborg Borettslag

Tid: 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	

, den 19. desember 1949.

167/47.

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

Angående nr. 7, Haldens gate.

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

Gunnar Stabell.

Gunnar Stabell.

Inge Paalsen.

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

T-Bygg AS Fossegrenda 24

N- 7038 Trondheim

FERDIGATTEST

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

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

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

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 01.10.2001.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0406/01

Sivilarkitekt Steinar Uddu
Rådhusveien 21
N-7100 RISSA

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Gunhild Arnstad	01/02892 oppgis ved alle henv.		12.03.2001

HALDENS GATE 3, 5, 7A, 7B OG 9, SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK FOR BRUKSENDRING AV SOKKEL FRA NÆRING TIL BOLIG

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

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt byggesakskontoret den 29.01.2001.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt byggesakskontoret 08.01.01, 29.01.01, 09.02.01, 14.02.01 og 16.02.01 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder rehabilitering og bruksendring av næringsareal til totalt 8 andelsleiligheter i borettslag.
Fasaden er utformet med åpninger innenfor de eksisterende dør- og vindusfelt. Det er benyttet glassbyggerstein i inngangspartiet. Eksisterende glassfelt mot stue er redusert ved tett brystning kombinert med trespiler. Dette åpner for muligheten til plantevekst og øker distansen til fortau.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan stadfestet 02.09.1939.

Vurdering/begrunnelse
Det foreligger uttalelse fra byantikvaren, datert 05.01.01, hvor det framgår at denne ikke har avgjørende innvendinger hverken mot bruksendringen, eller mot den skisserte utformingen av sokkelens fasader.
Det understrekes dog at de visuelle virkemidler knyttet til farger, bruk av glassbyggerstein og ikke

minst baldakiner, ikke må bli for ekspressive.
Byggesakskontoret slutter seg til byantikvarens uttalelse og anbefaler kromatisk måteholdenhet i utførelsen.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

1. SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

2. Kontrollplaner
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner datert 09.02.01.

3. Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- T-Bygg AS, Koder: SAM 040.2, UTF 210.1, KUT 210.1
- Murco AS, Koder: UTF 221.1, 254.1, KUT 221.1, 254.1

4. Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Siv.ark. Steinar Uddu, Koder: SØK 040.2, PRO 040.2, KPR 040.2
- Haralds VVS AS, Koder: PRO 311.1, KPR 311.1, UTF 311.2, KUT 311.2
- Teknisk Ventilasjon AS, Koder: PRO 360.1, KPR 360.1, UTF 360.1, KUT 360.1

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

1. Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

2. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 99.

3. Bortfall av tillatelse
Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

4. Kontrolldokumentasjon m.v.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

5. Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

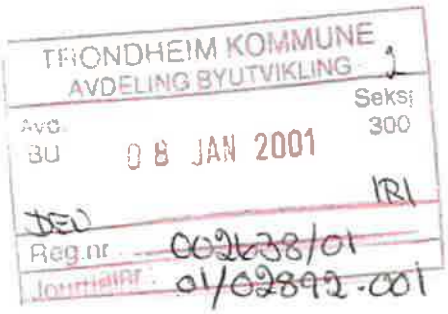
Bente Haugrønning
bygningssjef

Gunhild Arnstad
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi uten vedlegg: Rosenborg Borettslag v/TOBB, Krambugata 1, 7005 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
BYANTIKVAREN



KOPI

Siv.ark. Steinar Uddu
Rådhusveien 21
7100 RISSA

Deres ref.: Brev 15.12.2000 Vår ref.: GH/- Trondheim 05.01.2001

HALDENS GATE 5-9. INNPASSING AV BOLIGER I SOKKEL

Det vises til kort drøfting før jul, og til tidligere vurdering av tilsvarende prosjektskisse.

Byantikvaren har ikke avgjørende innvendinger mot bruksendringen, heller ikke ikke mot den skisserte utforming av sokkelens fasader.

Det kan imidlertid rent generelt understrekes at de visuelle virkemidlene knyttet til farver, bruk av glassbyggesten og ikke minst baldakiner, ikke må bli for ekspressive.

Kopi av dette svar oversendes Byggesakskontoret til orientering.

Med hilsen,

Gunnar Houen

Kopi til: - Byggesakskontoret, Trondheim kommune

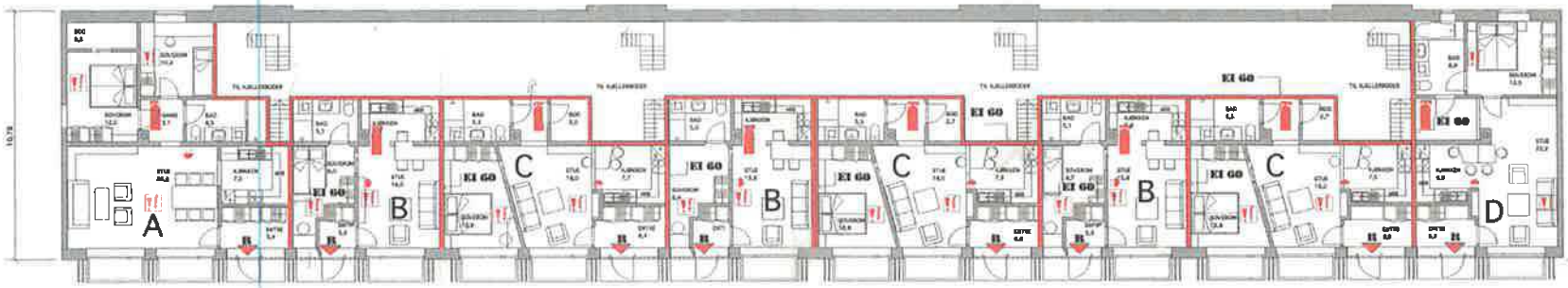
HALDG5-9.FSP

"BRANNKRAV" :

RISIKOKLASSE 4
BRI. 2 (opp. 4- etasjes bygning)
BÆRENDE HOVEDSYSTEM R 60
SEKUNDÆRT BÆRENDE BYGNINGSDELER,ETASJESKILLERE R 60
BRANNCELLEBEGRENSENDE KONSTRUKSJON EI 60
FRI BREDDE PÅ UTGANGSDØR / DØR TIL RØMNINGSVEI 1,0 m
AKTIVE BRANNSIKRINGSTILTAK : BRANNALARMANLEGG,SLUKKEUTSTYR
(HANDSLUKKEAPPARAT EL. SLANGE)
SERIEKOPLEDE RØYKVARSLERE

SYMBOLFORKLARING

RØYKVARSLER | BRANNVEGGSKILLE | RØMNINGSRETNINGSPILEN | EI 60 BRANNCELLEBEGRENSENDE BYGNINGSDEL | PULVERAPPARAT



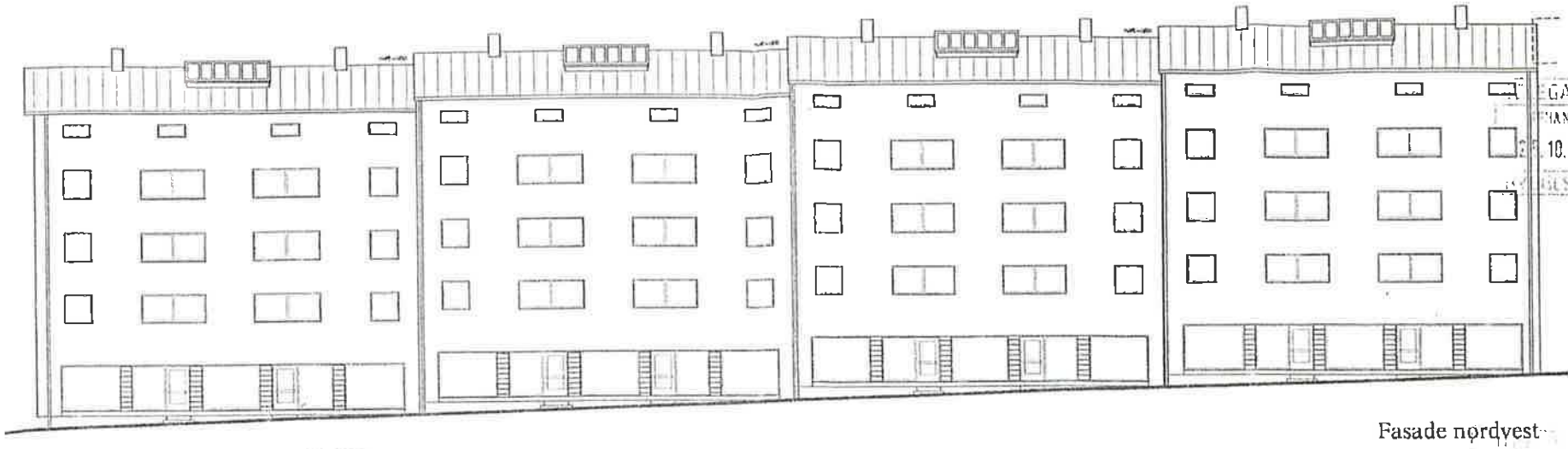
PLAN NY LEILIGHETSETASJE MOT HALDENS GATE

BRANNTEKNISK DOKUMENTASJON

27.12.00

ROSENBORG BORETTSLAG + TOBB
NYE LEILIGHETER I 1.ETASJE MOT HALDENS GT
PLAN, SNITT OG FASADEOPPRISS
STEINAR LIDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA
1:150 22.08.99

TRONDHEIM KOMMUNE
ANDELSBOLIGER
BU 29 JAN 2001
01/02892



Fasade nordvest



Fasade nordvest

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
9 FEB 2001
Seksj 300
Reg.nr
Journalnr 01/02892

Revisjon 25.09.94

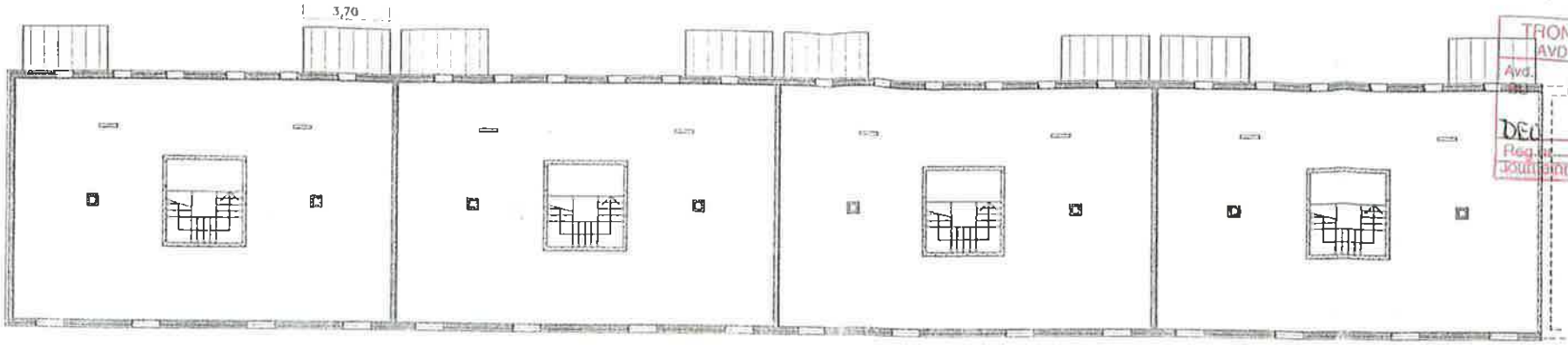
Rosenborg Borettslag
Rehabilitering -94
Blokk E Haldens gate 5 - 9

LANGFASADER
Byggemelding.

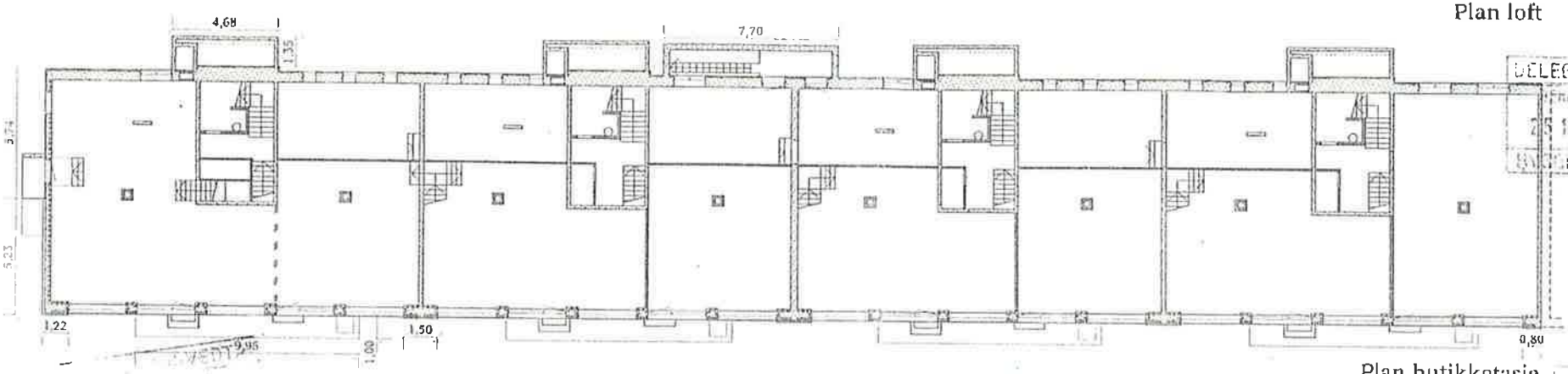
PANARK A.S Arkitektkontor
Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset

Blokk E

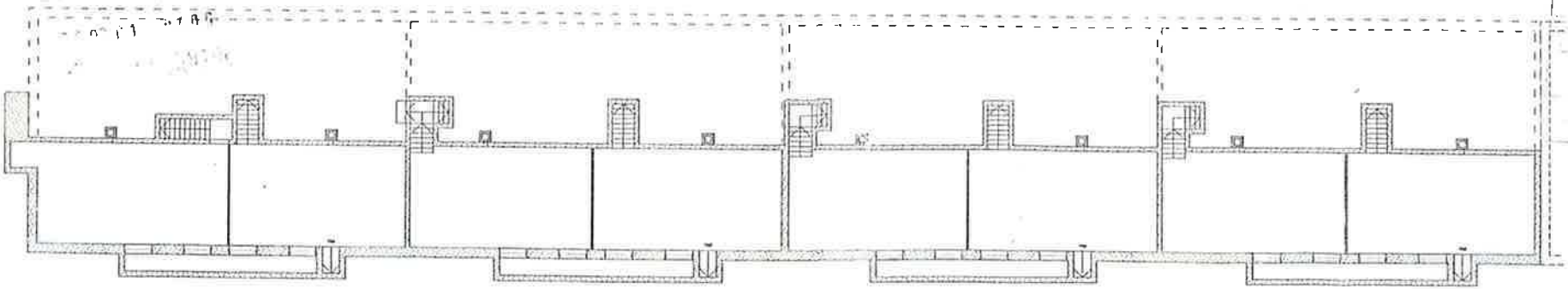
Tegn.nr 024



Plan loft



Plan butikketasje



Plan underkjeller

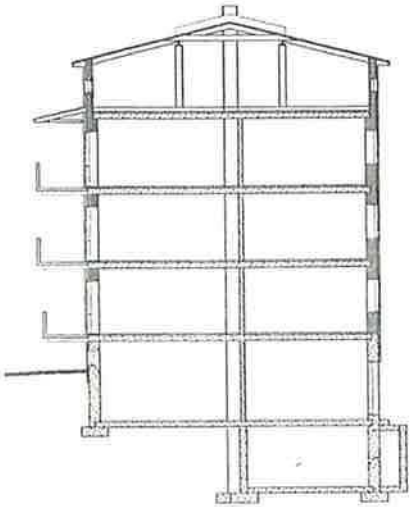
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
Seksj 300
9 FEB 2001
DEC
Reg.nr. 018631/01
Journalnr. 01/02892-004

DELEGASJONSVEDTAK
RAND. SAK NR.
10.94 01139
SAKSKONTORET

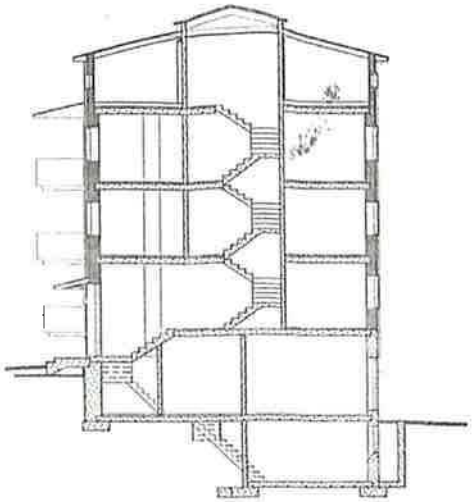
Revisjon 25.09.94. JD.

Prosjekt: Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk E Haldens gate 5 - 9	Dato: 30/3-94
	Målestokk: 1 : 200
Tegn. tittel: **PLAN BUTIKK, KJELLER** Byggemelding.	Sak nr.: 9402
PANARK A.S Arkitektkontor	Saksbeh.: abk/JD
Blokk	Tegn. nr.: Rev

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
9 FEB 2001
Seksj 300
Reg.nr
Journalnr 01/02892



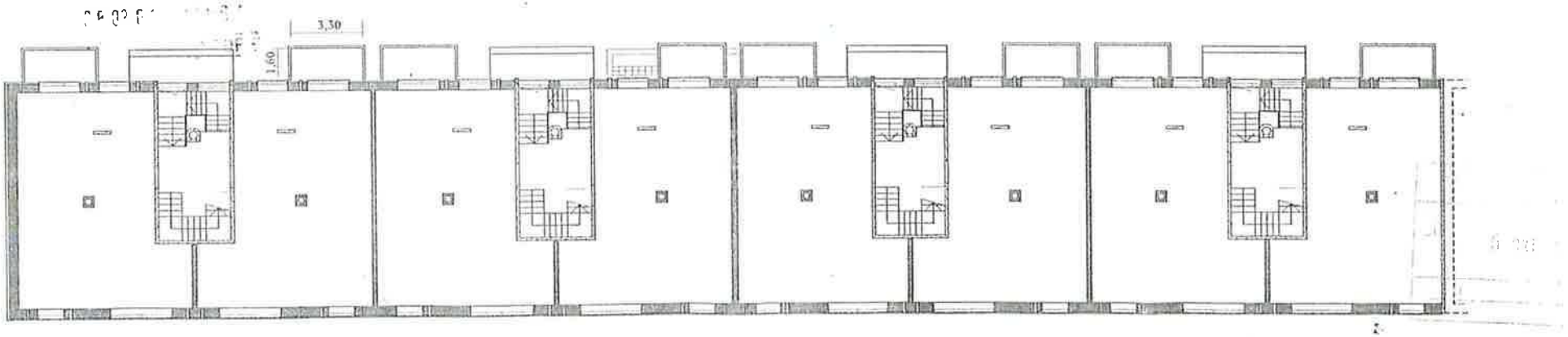
Snitt bolig



Snitt trapp



Fasade nordøst



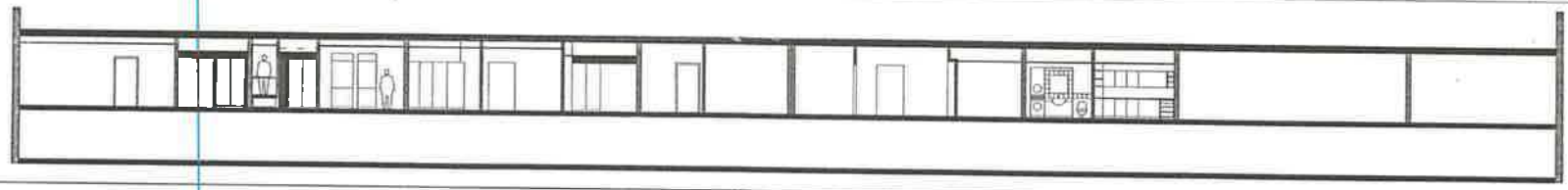
Plan 1. boligetasje m/ inngang

Revisjon 25.09.9

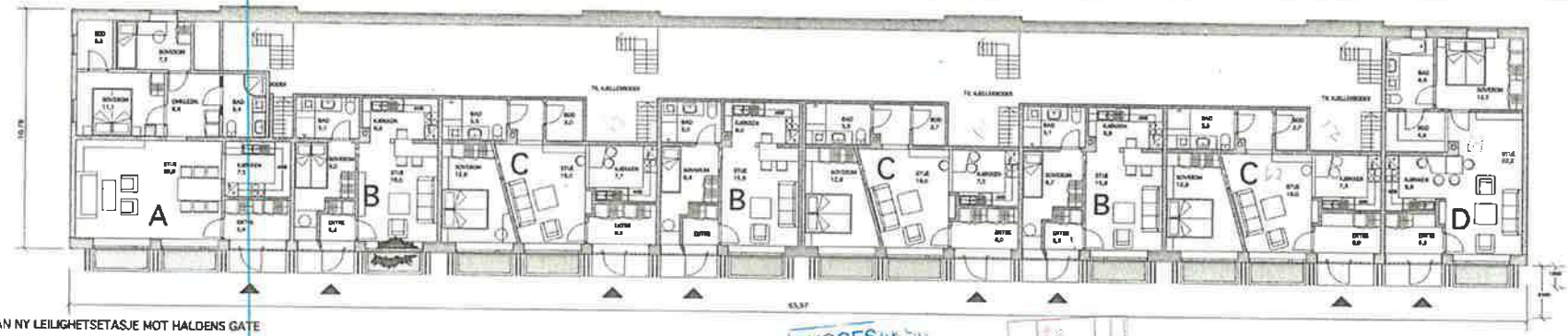
Prosjekt Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk E Haldens gate 5 - 9	Dato 30 Mål 1
Tegn. tittel **PLAN 1-ETASJE, SNITT, GAVL** Byggemelding.	Sign Seksjon B
PANARK A S Arkitektkontor	Tegn. nr



FASADEOPPRISS MOT HALDENS GATE



LENGDESNITT

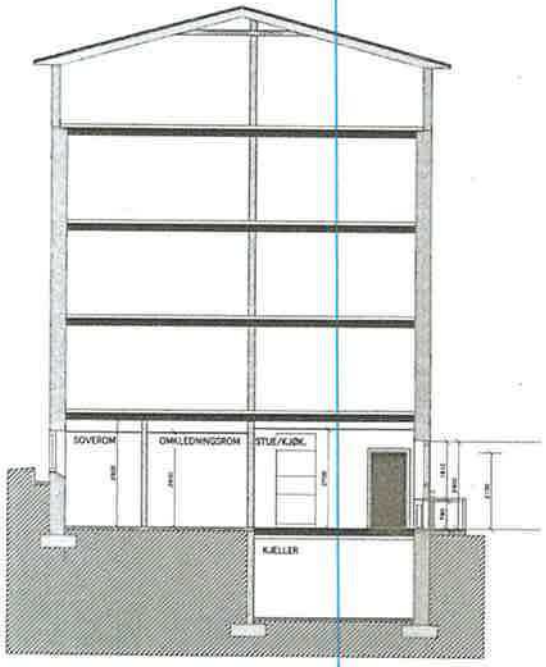


PLAN NY LEILIGHETSETASJE MOT HALDENS GATE

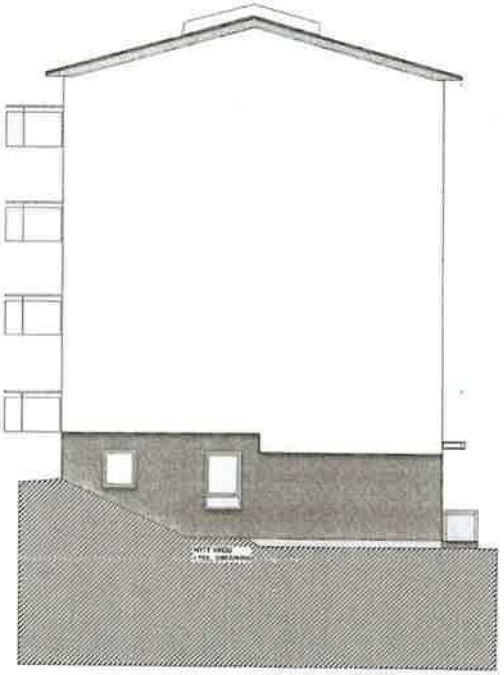
BYGGESAK SI...
Nettoareal: 7c...
Bruttoareal:
Dato:

14 FEB 2001

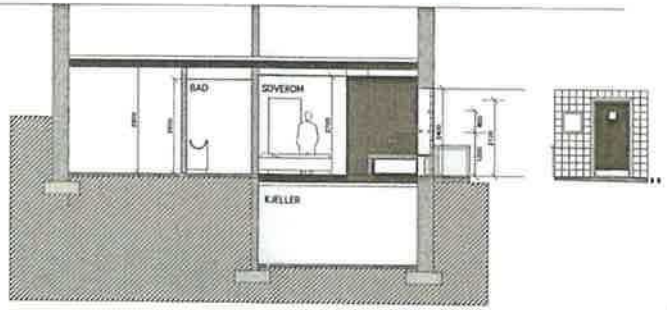
ROSENBORG BORETTSLAG + TOBB NYE LEILIGHETER I ILETASJE MOT HALDENS GT		
PLAN, SNITT OG FASADEOPPRISS		1
STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA BACHESVEIEN 21 * BOKS 131 * 7100 RISSA * TLF.72431337	1:150	22.08.99



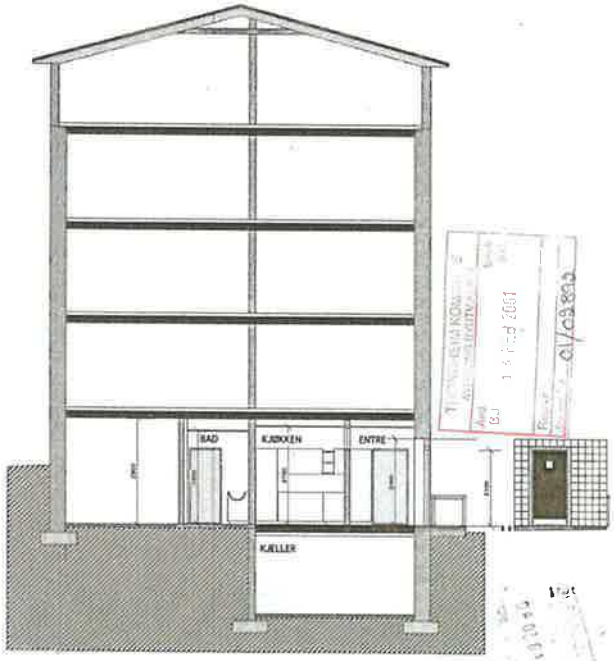
TVERRSNITT LEILIGHET A



GAVLFASADE



TVERRSNITT LEILIGHET B



TVERRSNITT LEILIGHET C

ROSENBORG BORETTSLAG + TOBB NYE LEILIGHETER I U.ETASJE MOT HALDENS GT	Revisjon	Revisjonsdato
TVERRSNITT OG GAVLFASADE		Tegning nr. 2
STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA RÅDHUSVEIEN 21 * BOKS 131 * 7100 RISSA * TLF.73851357 95053681	Målestokk 1:100	Dato 12.02.01

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB /1139/94
Behandlet: 25.10.94

Rosenborg Borettslag v/Inger Rossing
Haldens gate 26
7013 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/32750/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 31.10.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REGABILITERING AV BOLIGER

Byggested: HALDENS GATE 5-9 G.nr.: 0040903490000000
Byggherre: Rosenborg Borettslag v/Inger Rossing
Anmelder: Panark AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 07.04.94

Søknaden omfatter rehabilitering av boligblokk (BLOKK E).

Rehabiliteringens omfang og utførelse fremgår av søkerens prosjektbeskrivelse som medfølger som saksvedlegg til denne delegasjonssak.

Søker har i tillegg opplyst at nye balkonger skal utføres i stålkonstruksjon. Byggesakskontoret forutsetter at balkongfronter utføres med plane plater.

Dersom balkongdekker utføres med brennbare materialer må dekker underkles med ubrennbar kledning med brannmotstand minst 20 minutter.

Balkonger ut over fortau eller annen offentlig grunn må ikke anbringes i slik høyde at de hindrer ferdsel, vegvedlikehold eller kan innebære fare for omgivelsene.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

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

A1 Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengige kvalifiserte personer for byggherrens regning.

A2 Balkongenes høyde over fortau eller annen offentlig grunn skal være avklart med Trondheim Bydrift.

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 igangsetting.

B3 Forslag til fargesetting av bygningen skal være innlevert og godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C2 Heis skal anmeldes særskilt til Byggesakskontoret.

C3 Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

C4 Synlige deler av tekniske installasjoner i fasade eller over tak skal avklares med byggets arkitekt og forelegges Byggesakskontoret.

C5 Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner. Kfr. kap. 43:12.

C6 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.

RIVINGSARBEIDER

D1 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avlevert masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets, til enhver tid, gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.

D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.

D5 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

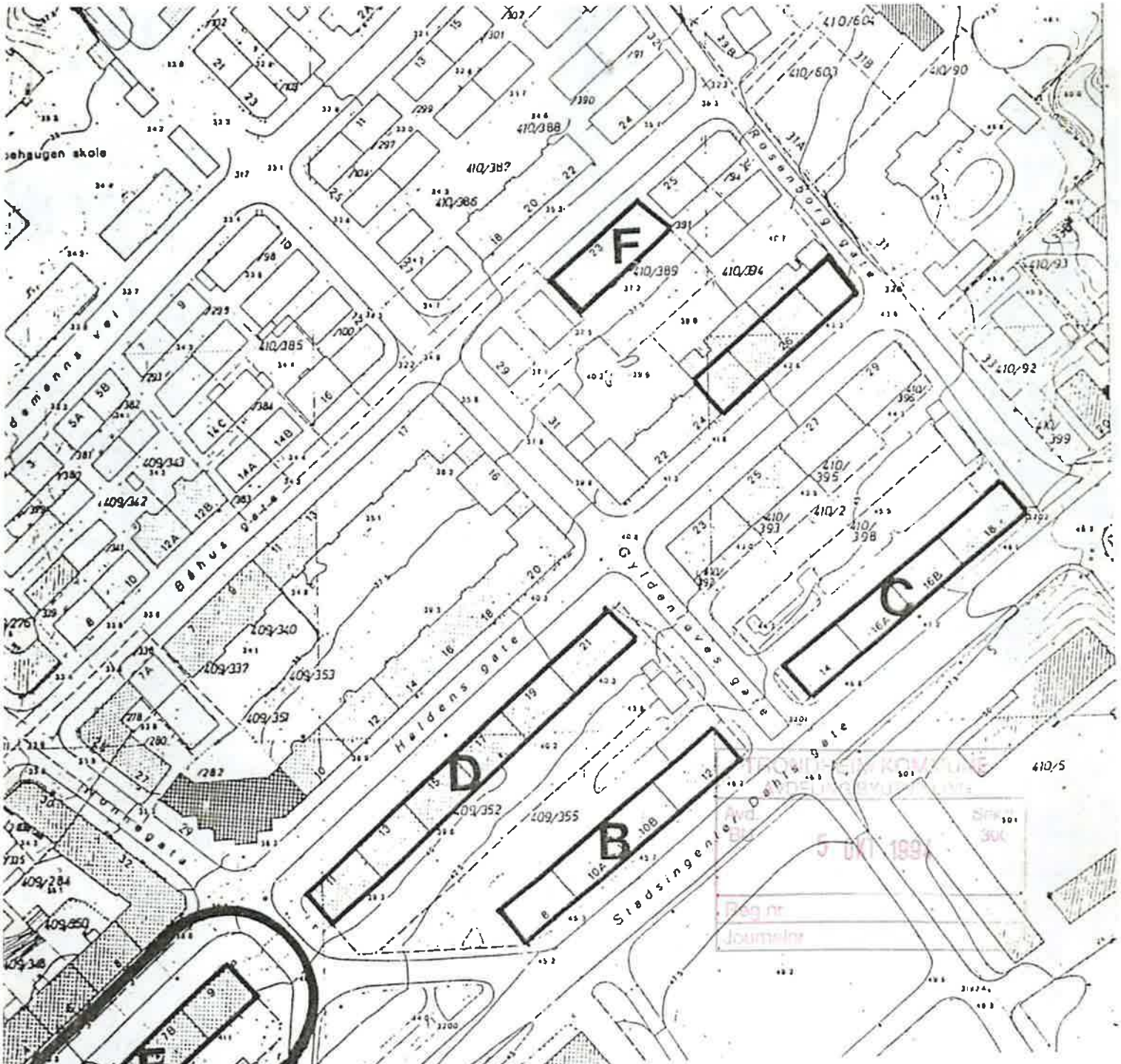
Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Saksvedlegg: Søkerens prosjektbeskrivelse.

Det henvises til utskriften av møteboka av dette
Byggesaksbehandler



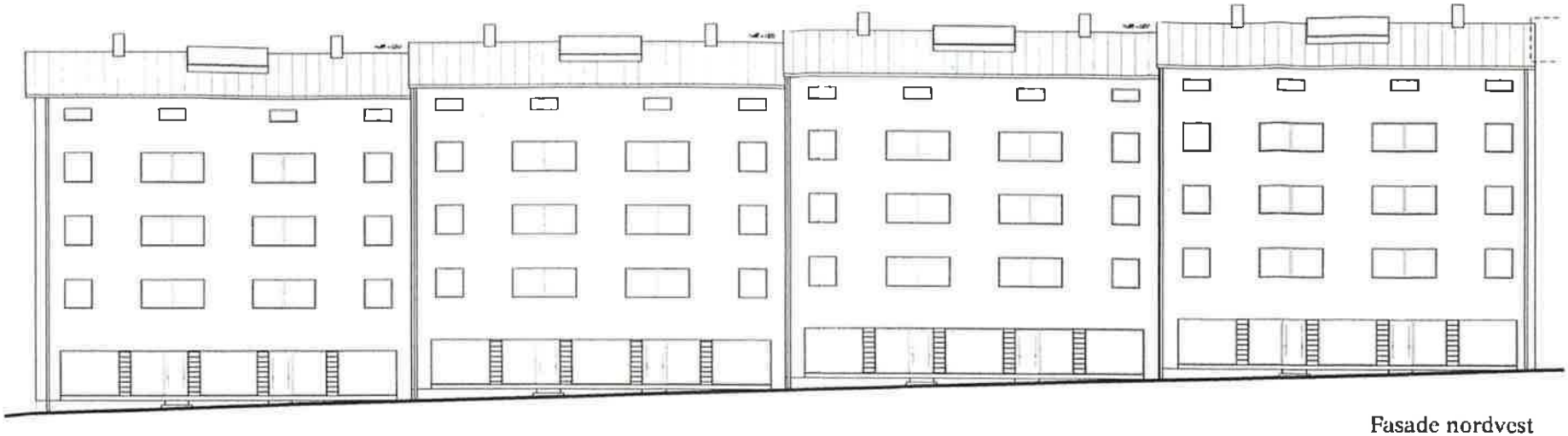
Trondh. 28.03.94. Revisjon 25.09.94. JD.

Rosenborg Borettslag
Rehabilitering -94

Blokk E:
Haldens gate 5 - 9

PANARK A S Arkitektkontor
Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset
Tlf. 73. 52 29 84 Fax. 73. 53 02 34

Blokk E:
Haldens gate 5 - 9



Fasade nordvest



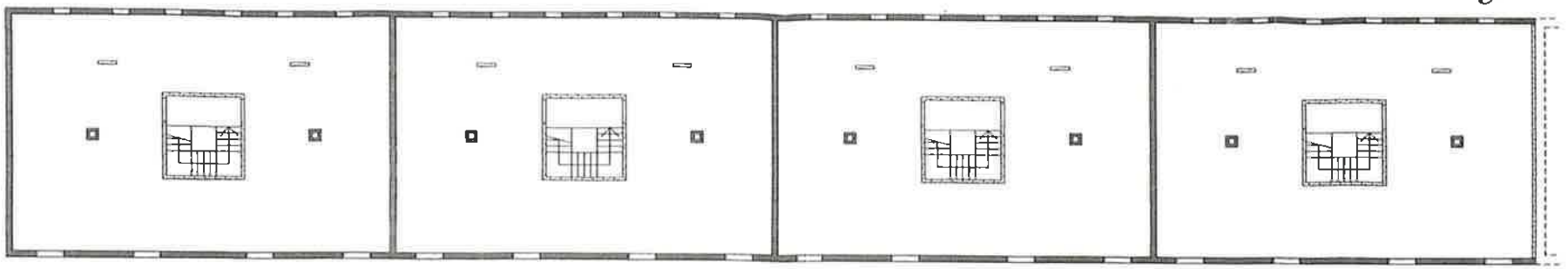
Fasade nordvest

VEDTAK
BEHAND. SAK NR.
25.10.94 01139
BYGGESAKSKONTORET

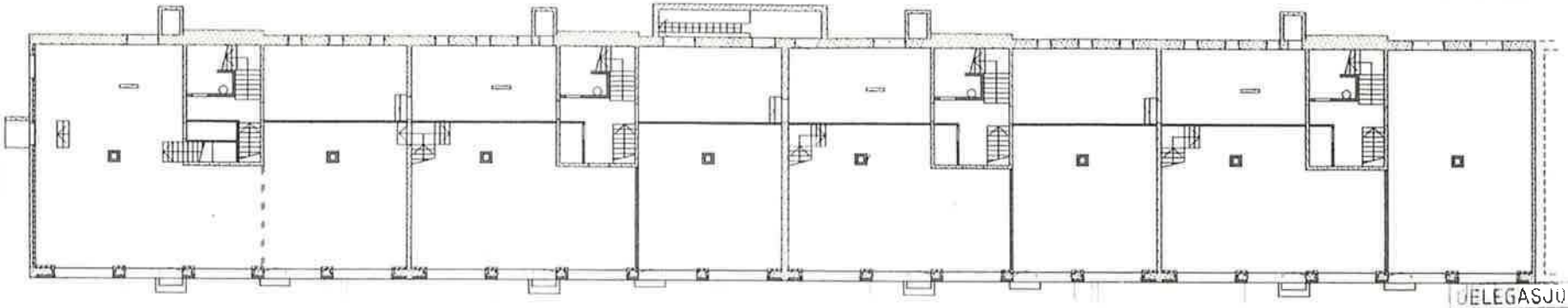
94/32750
07.06

Prosjekt: Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk E: Haldens gate 5 - 9	Dato: 24/3-94
Tegn. tittel: **LANGFASADER** Før rehabilitering	Mål: 1 : 200 Sak nr: 9402 Saksbeh: abk/JD
PANARK A S Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset	Blokk: E Tegn. nr: 014 Rev:

BLOKK E:
Haldens gate 5 - 9

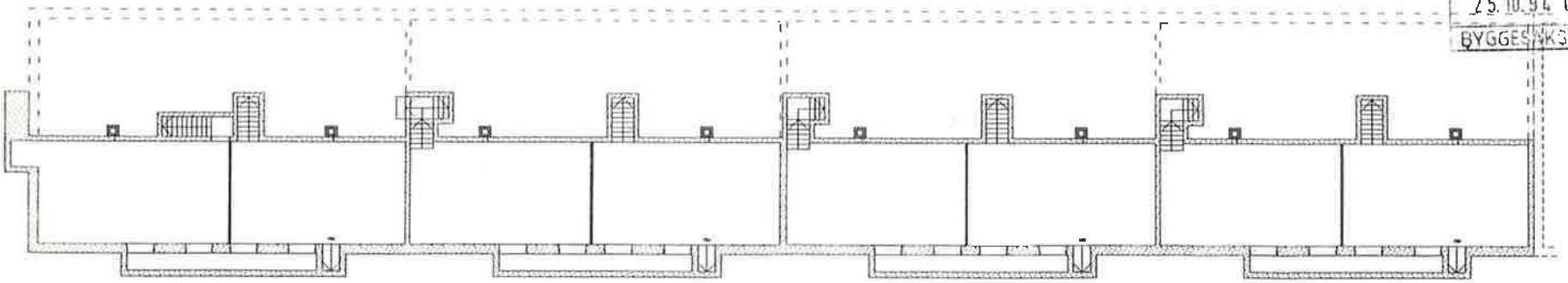


Plan loft



Plan butikketasje

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
25.10.94 01139
BYGGESAKSKONTORET

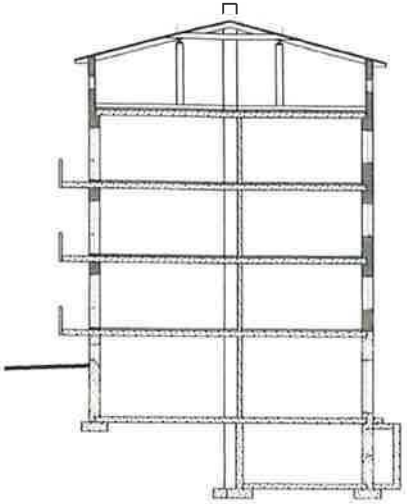


Plan underkjeller

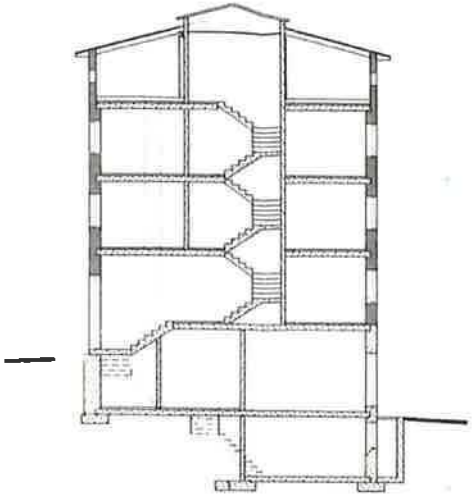
94/32750
02.0K

Prosjekt: Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk E Haldens gate 5 - 9	Dato: 24/3-94
Tegn. tittel: PLAN BUTIKK, KJELLER For rehabilitering	Mål: 1 : 200
	Sak nr: 9402
	Sakbeh: abk/JD
PANARK A.S Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset	Blokk: E
	Tegn nr: 011
	Rev:

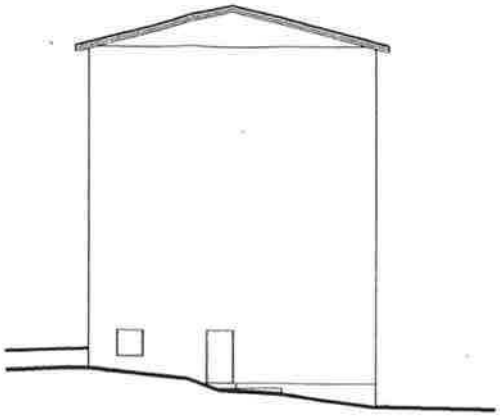
Blokk E:
Haldens gate 5 - 9



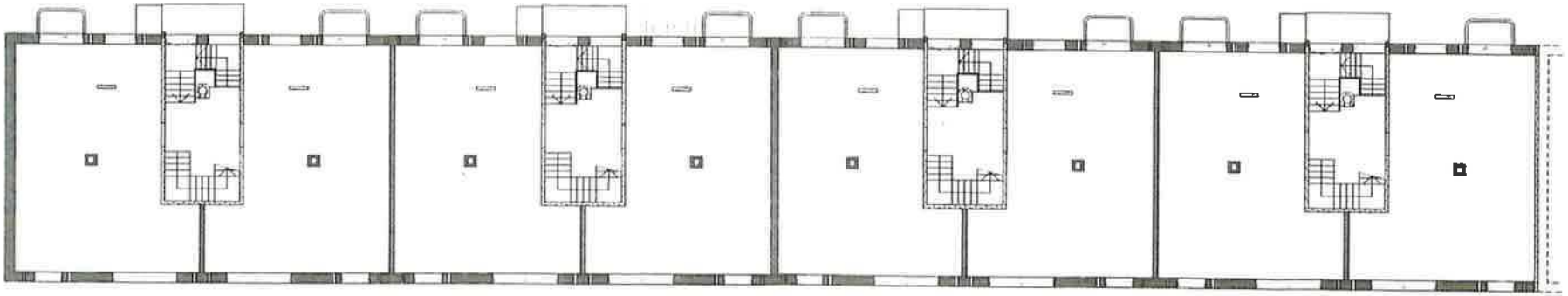
Snitt bolig



Snitt trapp



Fasade nordøst

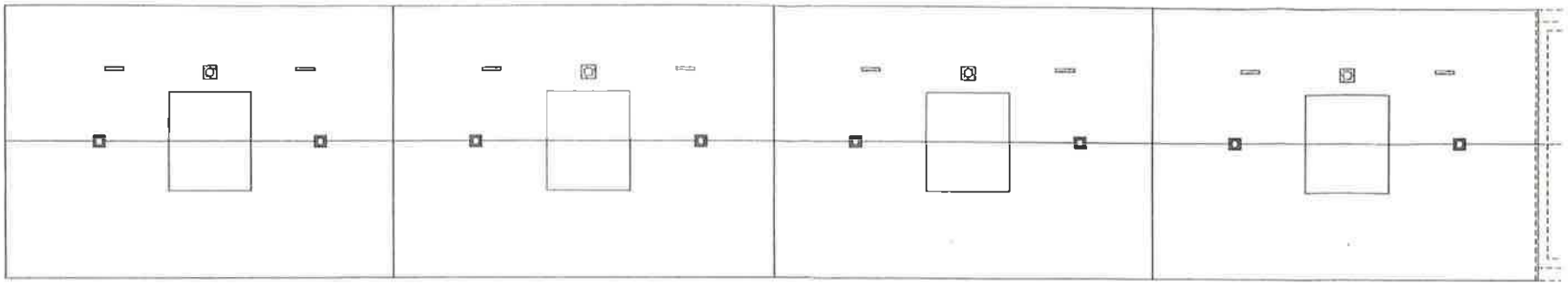


Plan 1. boligetasje m/ inngang

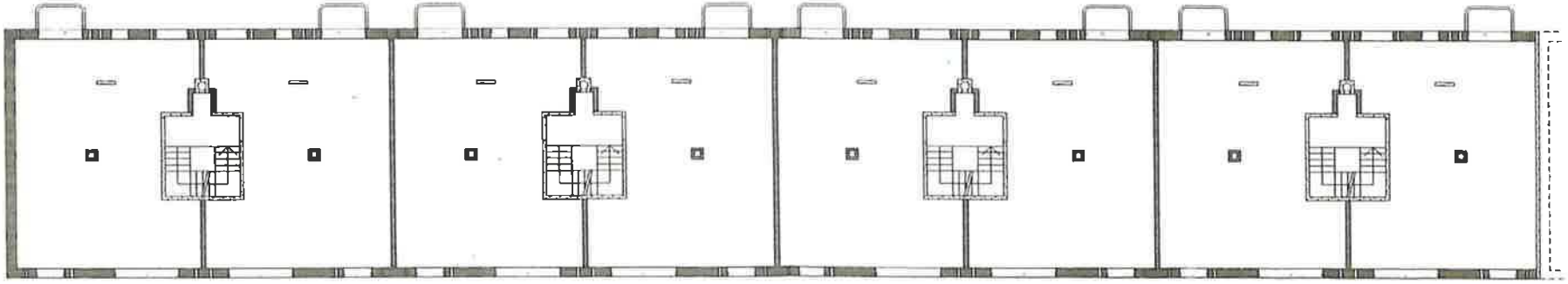
94/32750
02.04

Prosjekt: Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk E Haldens gate 5 - 9	Dato: 24/3-94
Tegn. tittel: **PLAN 1-ETASJE, SNITT, GAVL** Før rehabilitering	Målestokk: 1 : 200
	Prosjekt nr: 9402
	Saksbeh: abk/JD
PANARK A S Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Dragset	Blokk: E
	Tegn. nr: 013

Blokk E:
Haldens gate 5 - 9



Plan tak

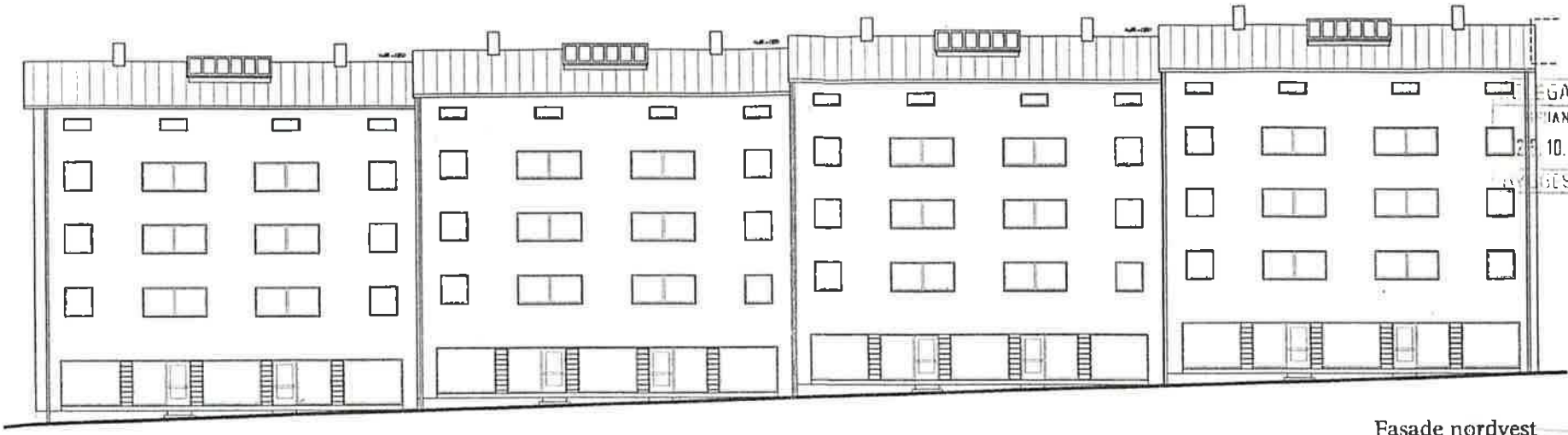


Plan 2./3. boligetasje

DELEGASJONSVEDTAK
SAK NR.
25.10.94 01139
BYGGESAKSKONTORET

94/32750
02.05

Prosjekt: Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk E Haldens gate 5 - 9	Dato: 24/3-94
Tegn. tittel: **PLAN TAK, 2/3-ETASJE** Før rehabilitering	Målestokk: 1 : 200 Tegn. nr: 9402 Tegnet av: abk/JD
PANARK A S Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset	Blokk: E Tegn. nr: 012 Rev:



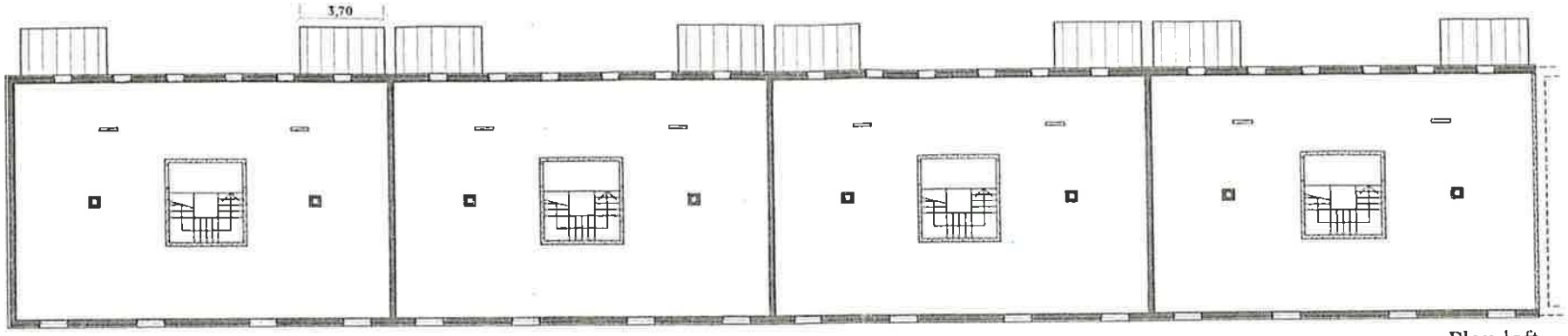
Fasade nordvest



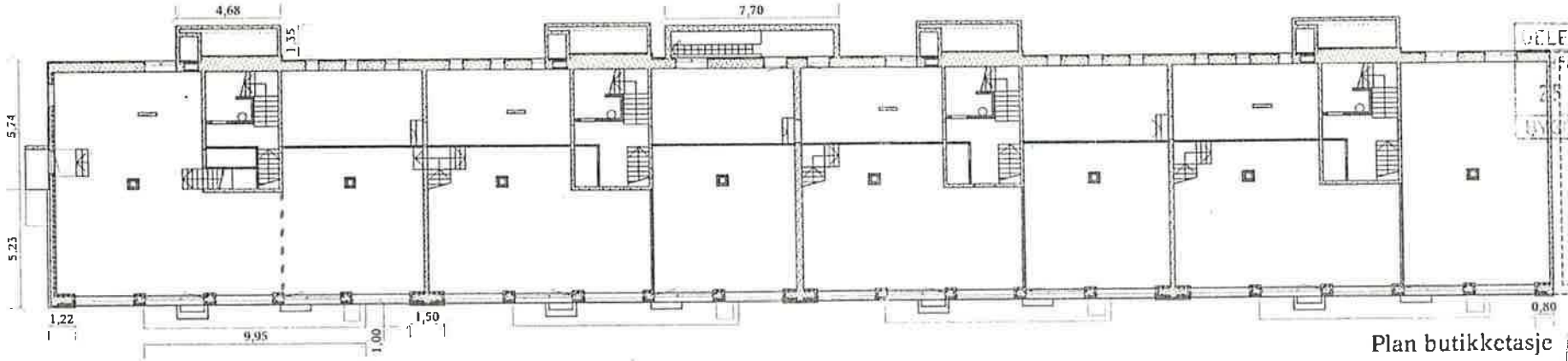
Fasade nordvest

Revisjon 25.09.94. JD.

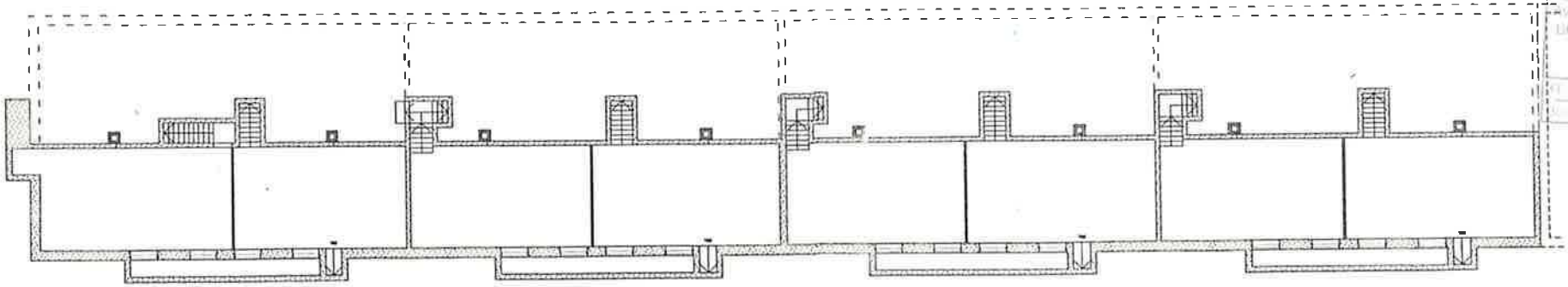
Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk E Haldens gate 5 - 9	Dato 30/3-94
	Målestokk 1 : 200
LANGFASADER Byggemelding	Tegn.nr. 9402
PANARK A/S Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset Tlf. 73 52 29 84 Fax 73 53 02 34	Tegnet abk/JD Blokk E Tegn.nr. 024 Rev.



Plan loft



Plan butikketasje



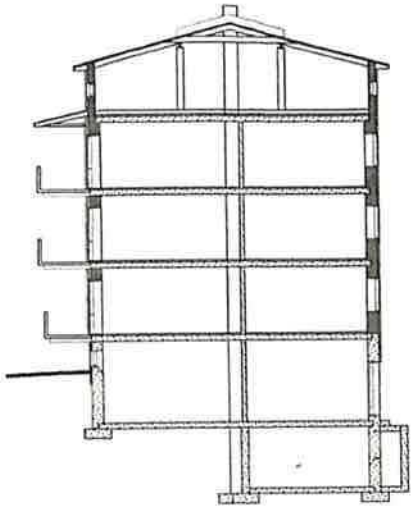
Plan underkjeller

Revisjon 25.09.94. JD.

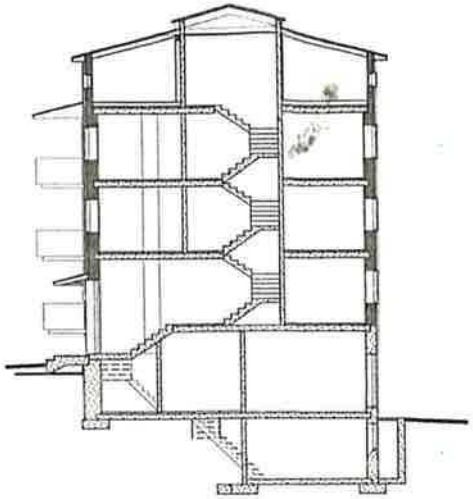
DELEGASJONSVEDTAK
FRAMD. SAK NR.
10.94 01139
SAKSKONTORET

5 OKT 1994

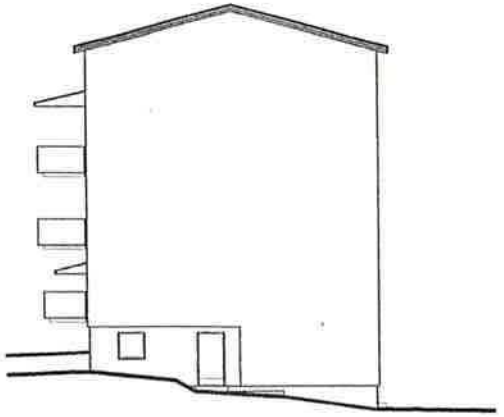
Prosjekt: Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk E Haldens gate 5 - 9	Dato: 30/3-94 Mål: 1 : 200
Tegn. tittel: **PLAN BUTIKK, KJELLER** Byggemelding.	Sak nr: 9402 Sosialnavn: abk/JD
PANARK A S Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset Tlf. 73 52 29 84 Fax 73 53 02 34	Blokk: E Tegn. nr: 021 Rev:



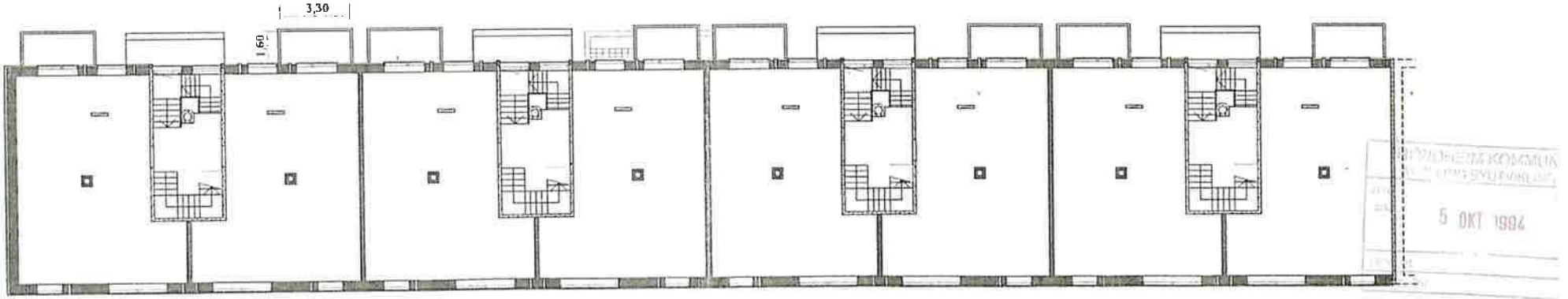
Snitt bolig



Snitt trapp



Fasade nordøst



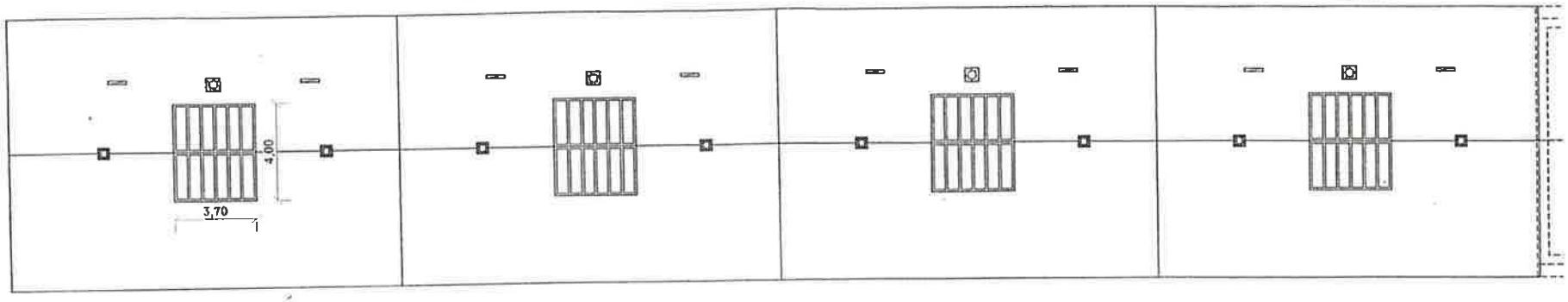
5 OKT 1994

Plan 1. boligetasje m/ inngang

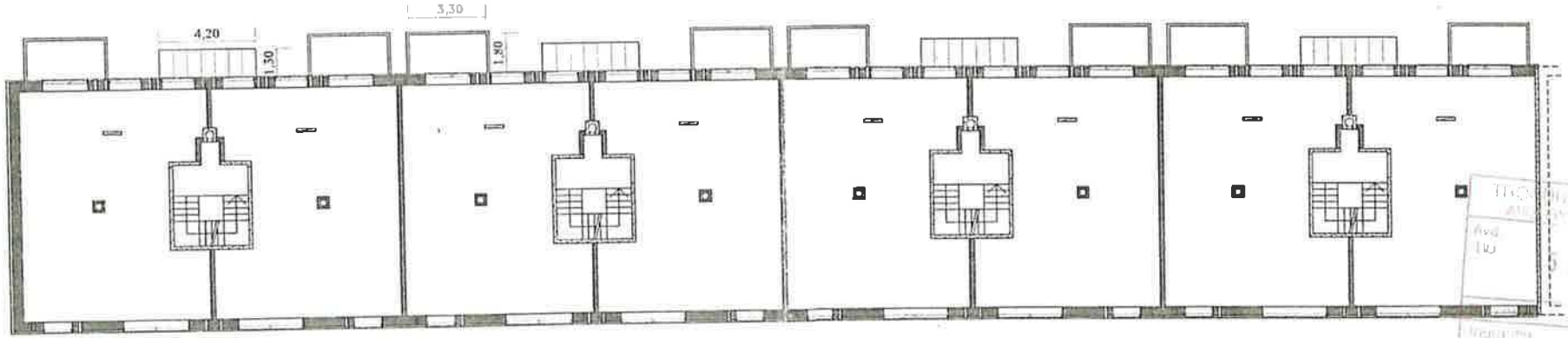
Revisjon 25.09.94. JD.

Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk I. Haldens gate 5 - 9	Dato: 30/3-94 M/F: 1 : 200
PLAN 1-ETASJE, SNITT, GAVL Byggemelding.	Side nr: 9402 Saksbeh: abk/JD
PANARK A S Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset Tlf. 73 52 29 84 Fax. 73 53 02 34	Bygg: E Tegn nr: 023 Rev:

...SJONSVEDTAK
...ND. SAK NR.
25.10.94 01139
BYGGESAKSKONTORET



Plan tak



...OKT 1994

Plan 2./3. boligetasje

Revisjon 25.09.94. JD.

Prosjekt Rosenborg Borettslag Rehabilitering -94 Blokk E Haldens gate 5 - 9	Dato 30/3-94 Mål 1 : 200
Tegn. tittel **PLAN TAK, 2/3-ETASJE** Byggemelding.	Statnr 9402 Sekstrinn abk/JD
PANARK A S Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset Tlf. 73 52 29 84 Fax. 73 50 02 34	Blokk E Tegn. nr. 022

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

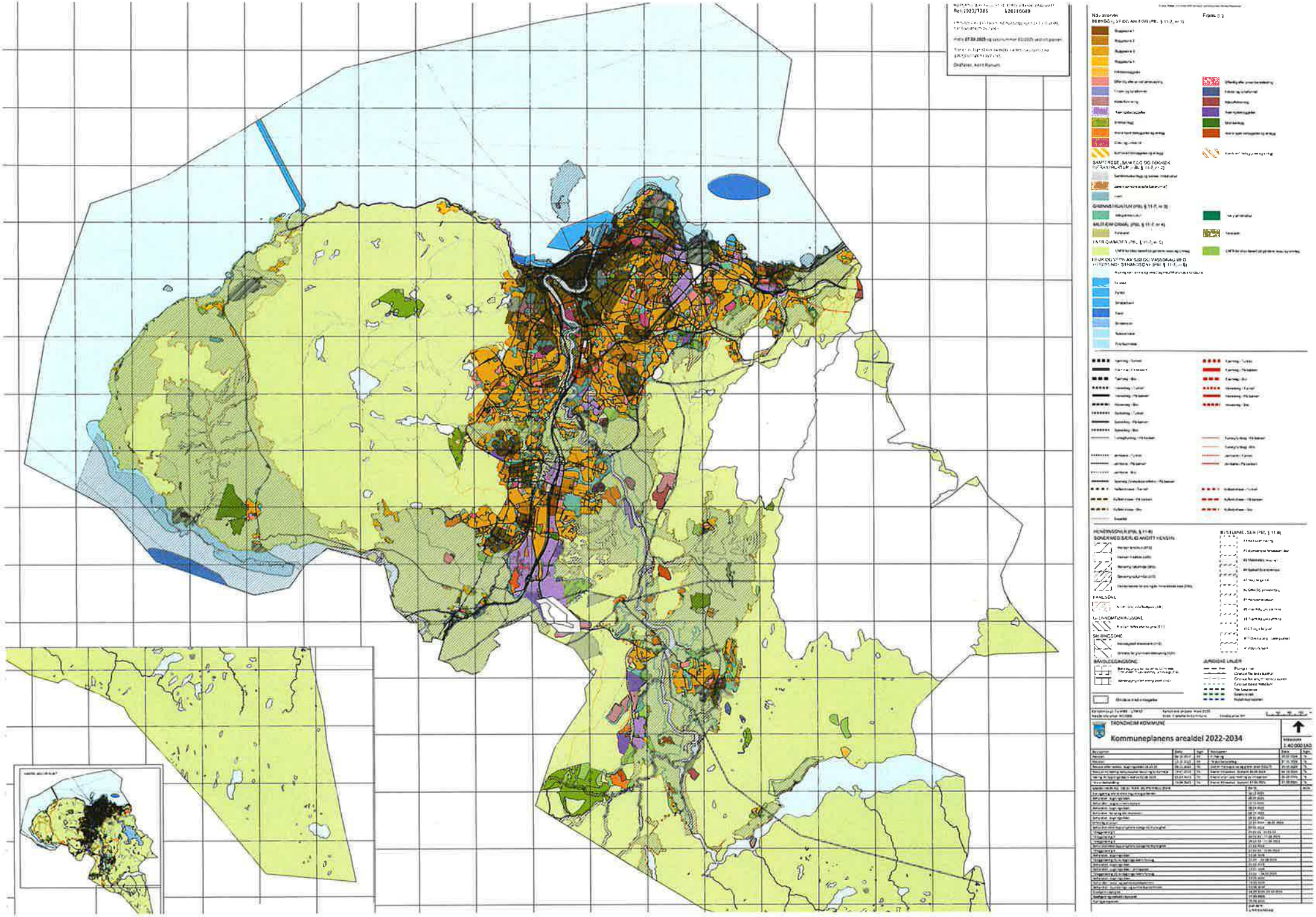
Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldens gate 5 7014 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

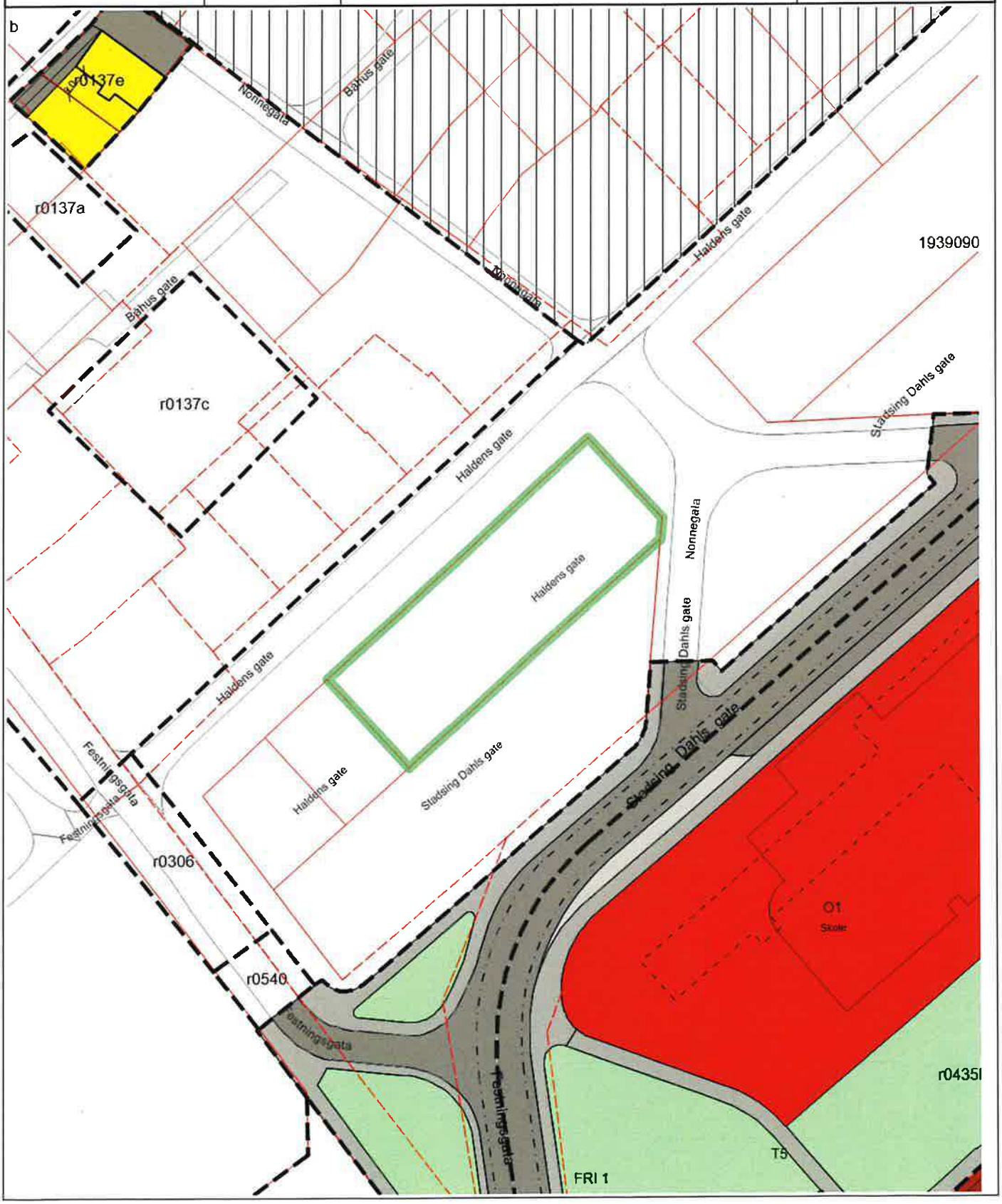

TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Reguleringsplaner

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldens gate 5 7014 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpFormålGrense

RpGrense

Regulert tomtegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert kjørefelt

Måle- og avstandslinje

Bevaring av bygninger og anlegg

Bolig

Offentlig bygg - undervisning

Almennyttig formål

Kjøreveg

Gate m/fortau

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Parkeringsplass

Park

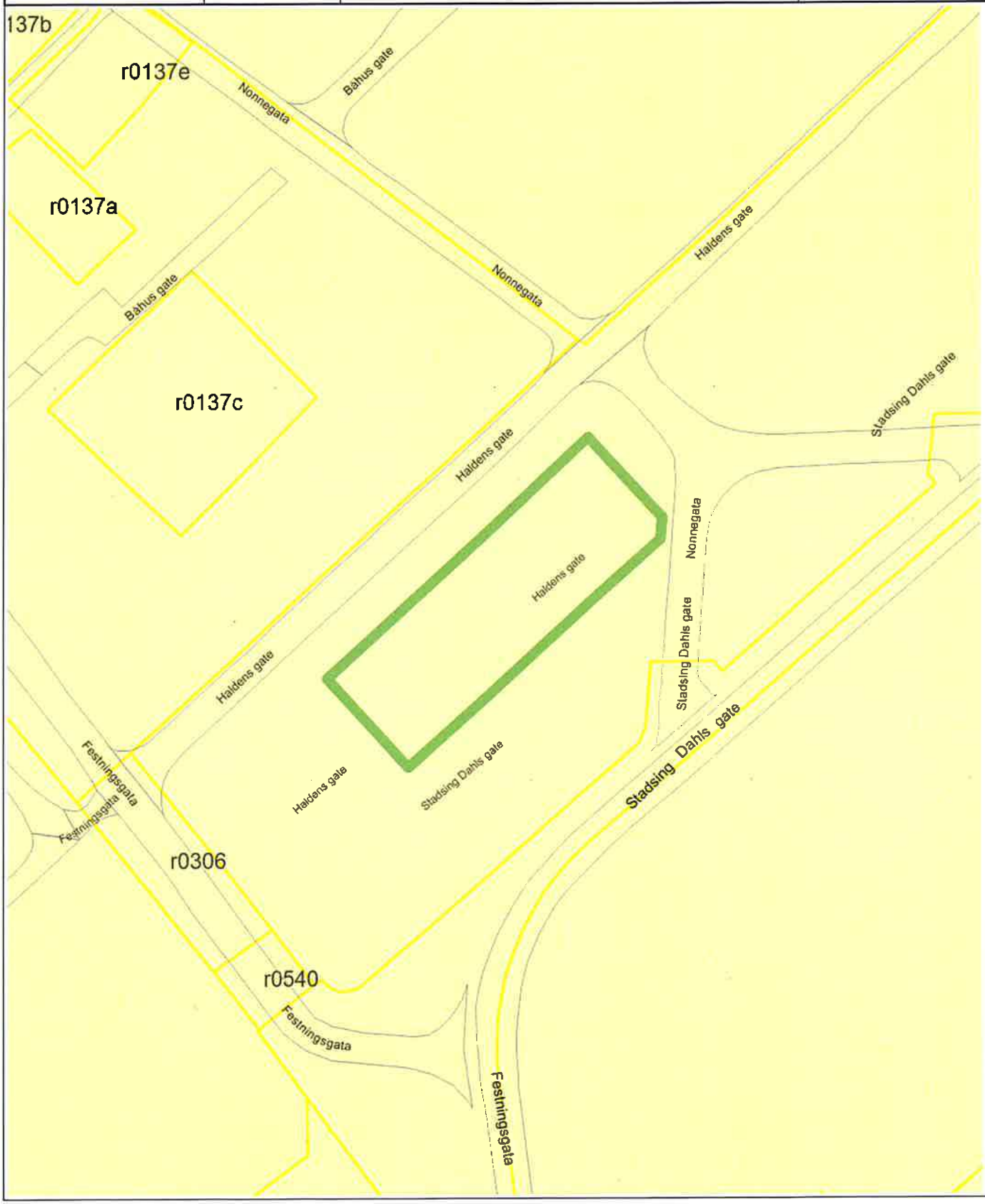
Felles avkjørsel

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldens gate 5 7014 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

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.

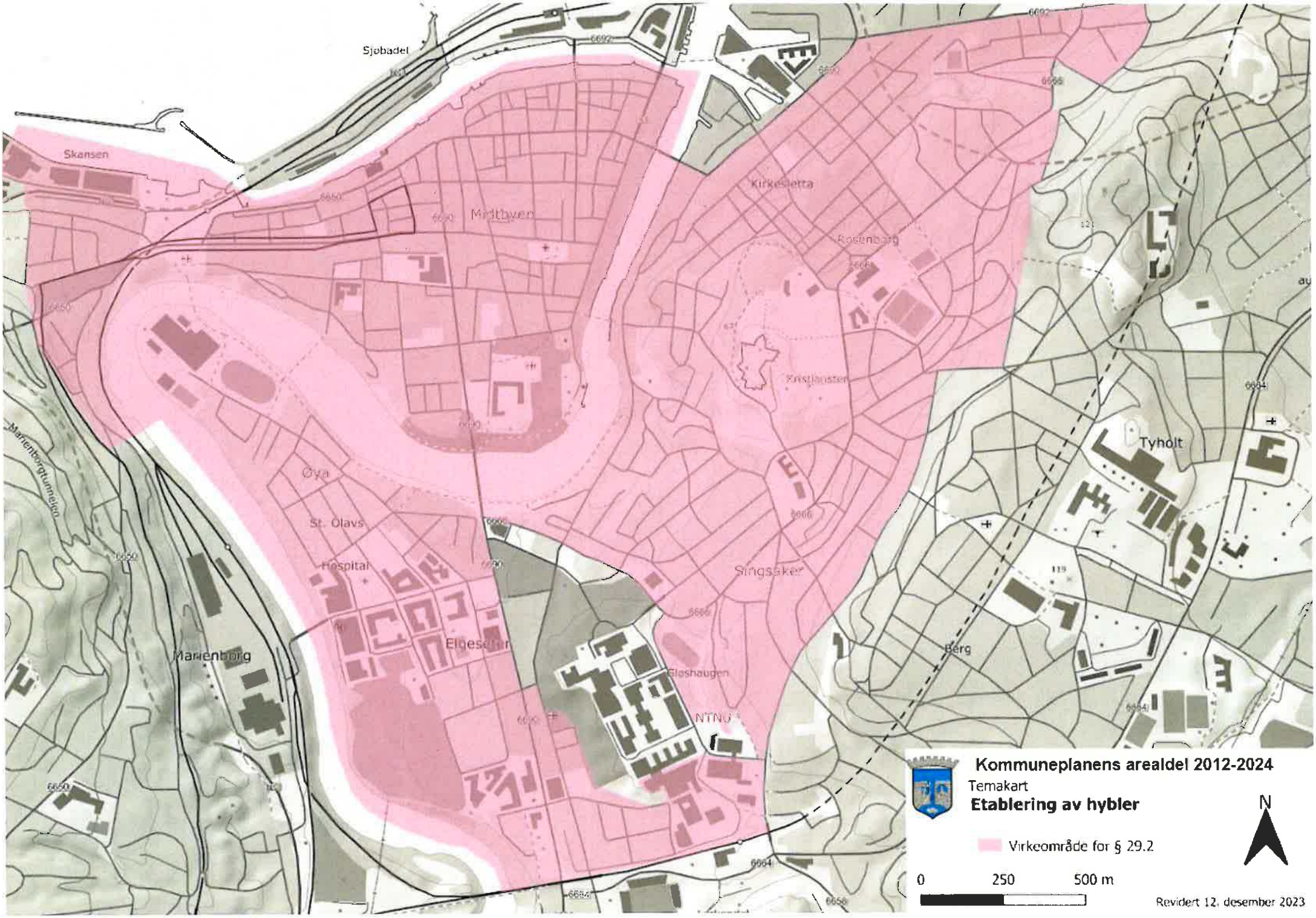
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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.


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

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 9, 7014 Trondheim
Gnr. 409, Bnr. 349, andelsnr. 159 i ROSENBORG BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260029

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Georg Høin

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 990 00 004

E-post: Georg.hoin@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.
