

PROAKTIV

Sentrumsnær,
stilren & romslig
2-roms

ROSENBORG BORETTSLAG

HALDENS GATE 11



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haldens gate 11, 7014 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 409, bnr. 352, andelsnr. 125, org.nummer 948720353 i Rosenborg Borettslag

Prisantydning: 3.190.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 100.921,-

Totalpris: 3.309.717,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1947

Rom/soverom: 2/1

BRA: 46 m²

BRA-i: 42 m²

BRA-e: 4 m²

Etasje: 3. etg

Garasje/Parkering: Andelen disponerer ikke en fast parkeringsplass. Det kan søkes styret om leie av p-plass. Se punkt parkering på side 14.

Tomt: 2601.7 m² felles for brl.

Felleskostnader pr. mnd.: 4.048,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/internett, bygningsforsikring, renholdstjenester, vedlikehold, drifts- og serviceavtaler m.m.

Energimerke: Gul D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	22	46
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
48	54	55	61
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
72	73	78	94
Energiattest	Husordensregler	Vedtekter	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Her får du en lettstelt og innbydende 2-roms med en beliggenhet som gjør det enkelt å få mye ut av hverdagen.

På Rosenborg bor du sentralt, med kort vei til sentrum, studiesteder, butikker og øvrige servicetilbud.

Fra leiligheten er det kun 10 minutters gange til Solsiden med hyggelige serveringssteder, butikker og et yrende byliv.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Luftig beliggenhet i 3. etg med sørøstvendt orientering
- Smart belysning og oppvarming som kan styres fra mobilen
- TV/internett og kommunale avgifter inkl. i felleskostnadene
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- Romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass
- Innbydende soverom med stor skyvedørsgarderobe
- Flislagt bad fra 2017 med opplegg for vaskemaskin

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Nardo

Siden vi åpnet kontoret i 2013 har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Vi er stolte av tilliten vi har fått, og av å ha blitt tildelt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Hans Baucks veg 1, i 2. etasje på NardoCenteret.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Nardo

Hans Baucks veg 1, 7033
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: nardo@proaktiv.no

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har i flere år utmerket seg helt i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger. I 2021, 2022 og 2023 oppnådde vi andreplass på landsbasis, i 2024 sikret vi nok en pallplass - og i 2025 tok vi steget helt til topps med førsteplass på KTI.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Nardo kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubbán. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



ROSENBORG

Kommune: Trondheim / Område: ROSENBORG

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Haldens gate 11 ligger på Rosenborg, like ovenfor Møllenberg og i nærheten av nye Rosenborg Park. Her bor du i et etablert og sentralt område med kort vei til både grønne rekreasjonsområder, historiske bydeler, servicetilbud og byens mange møteplasser. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å ha mye av hverdagen innen gang- og sykkelavstand.

For de daglige innkjøpene ligger Rema 1000 Rosenborg og Bunnpris Møllenberg i nærområdet. Sistnevnte har søndagsåpen avdeling. En av beliggenhetens store fordeler er nærheten til Solsiden. På rundt ti minutters gange finner du et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud. Her er det enkelt å møtes for en kaffe, ta en middag ute eller nyte bylivet uten å være avhengig av bil.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Gyldenløves gate Linje 25, 28, 63	2 min  0.2 km
 Lademoen stasjon Linje R60, R70	13 min  1.1 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min  1.4 km
 St. Olavs gate Linje 9	21 min  1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rosenborg PostNord	3 min  0.2 km
Bunnpris Rosenborg Post i butikk, PostNord	4 min  0.3 km

VARER/TJENESTER

 Solsiden Kjøpesenter	10 min 
 Vitusapotek Rosenborg	3 min 

SPORT

 Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	3 min  0.2 km
 Rosenborghallen Aktivitetshall	4 min  0.3 km
 Feel24 Singsaker	9 min 
 Fresh Fitness Trondheim sentrum	11 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Bakklandet P-hus	8 min 
 EMES Nerskogen	8 min 



Like nært ligger Bakklandet, med sine sjarmerende trehus, brosteinsgater, små nisjebutikker og hyggelige kaféer. Området er et naturlig sted å rusle rundt på en rolig søndag, og langs Nidelva finner du flere fine steder å slå seg ned og nyte atmosfæren. Samtidig er det kort vei videre inn til Midtbyen og alt byen har å by på.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eldre bygårder og lavhusbebyggelse.

Adkomst

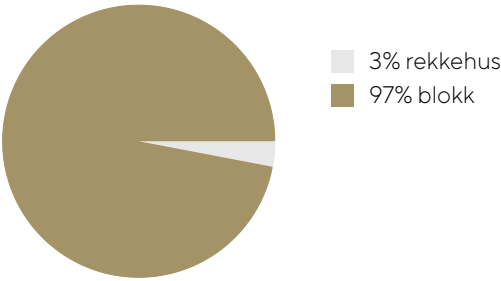
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

En av de mest populære kvalitetene ved området er nærheten til Kristiansten festning. Om sommeren samles mange av byens beboere her for å nyte grøntområdene, utsikten og den historiske atmosfæren. For ytterligere utsyn over byen er Kuhaugen et naturlig turmål, kjent for sin spektakulære panoramautsikt.

Det er gode muligheter for å være aktiv i nærområdet. Langs Nidelva kan du legge ut på fine jogge- og turstrekninger, mens flere treningssentre ligger innen kort avstand. Blant annet finner du 3T på Portalen, Impulse på Solsiden og Fresh Fitness ved Bakke Bru.

BOLIGMASSE



Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Innenfor gang- og sykkelavstand finner man studieinstitusjonene som blant annet NTNU sitt campus Gløshaugen med en rekke studieretninger, samt NTNU Handelshøyskolen og Handelshøyskolen BI.

Offentlig Kommunikasjon

Kollektivtilbudet er godt, med nærmeste bussholdeplass i Gyldenløves gate. Herfra går linje 28 mellom Ilsvika og Piren via Singsaker, mens linje 25 går mellom Vikåsen og Hurtigbåtterminalen via Singsaker. Alternativt kan du spasere ned til Solsiden, hvor flere busslinjer passerer med hyppige avganger til ulike deler av byen, blant annet linje 1, 12 og 22.



Livet i Haldens gate 11

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



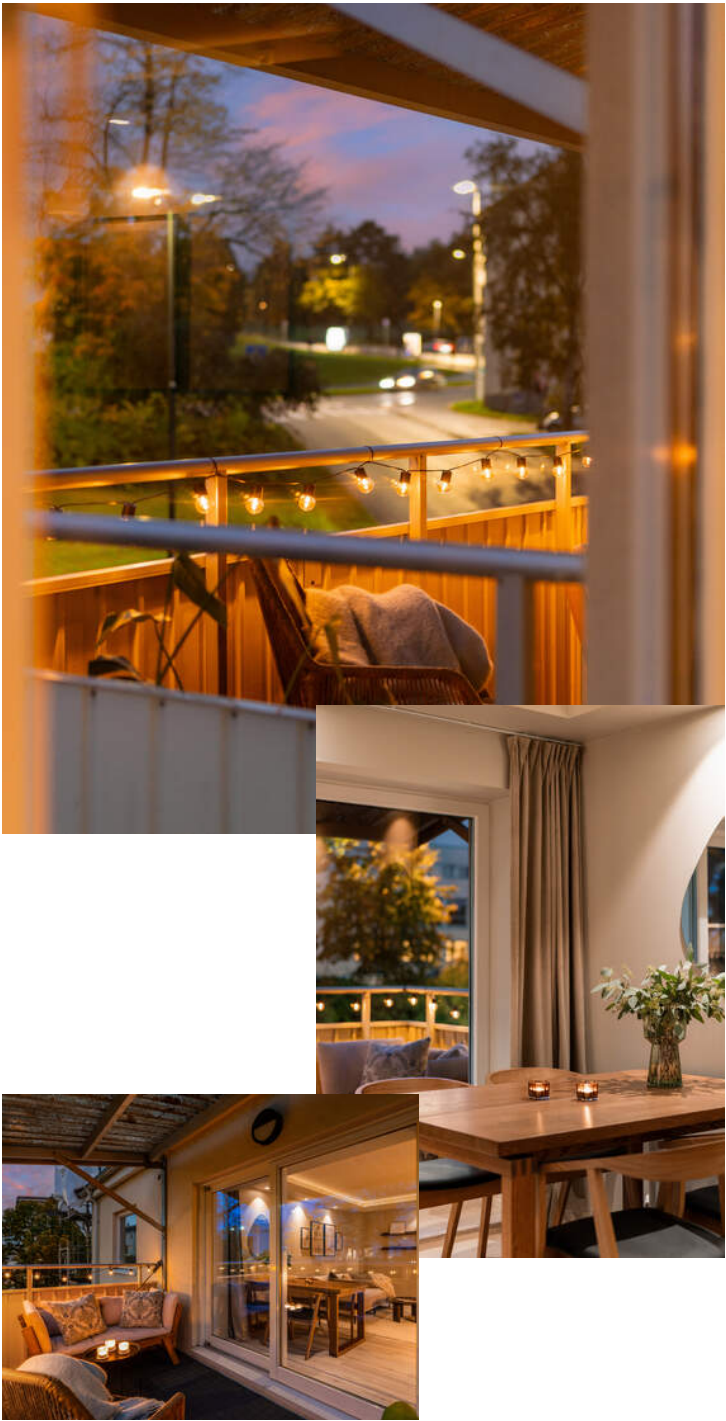
”
Kommer til å savne de fine turmulighetene, samt ha butikker og andre fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Selger: Eldar

Når kjøpte du eiendommen?
2023

Hva var avgjørende for valget ditt?
Beliggenheten, balkong med åpen utsikt. P-plass, sentralt men rolig nabolag. Fine turmuligheter.

Hvorfor skal du flytte?
Grunnet livssituasjoner det behov for noe større, og håper at noen andre vil få like mye glede av denne leiligheten som jeg har hatt.

Har det blitt gjort noe med boligen etter at du kjøpte den?
Vi har malt hele leiligheten i en lun farge, byttet all belysning og lamper til dimbar app-styrt system. Montert nye panelovner som også kan styres via app.



Hva har du likt best med området?
Til tross for at det er såpass sentrumsnært, oppleves det samtidig som et stille og rolig strøk, noe som er svært viktig for meg. Fordelene og friheten som kommer med denne beliggenheten, er muligheten til å kunne velge ulike aktiviteter, uten å måtte dra langt, hoppe på en buss eller være avhengig av bil.

Ønsker man å gå turer eller annen utendørsaktiviteter, har man blant annet en stor og fin park et steinkast unna. På området rundt byr det også på en fantastisk utsikt mot Nidelva, som ofte har blitt et samlingspunkt for grilling og fine solnedganger. Shopping, eller en bedre middag er rett nede i gaten, og man finner både skøytebaner, fotball- og basketbaner i umiddelbar nærhet.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL HALDENS GATE 11

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Parkering

Andelen disponerer ikke en fast parkeringsplass.

Borettslaget har 13 frittstående garasje plasser i rekke og 80 utvendige parkeringsplasser. Garasje- og parkeringsplasser tildeles etter søknad.

Det er etablert 52 elbilladere på de utvendige parkeringsplassene. Beboere som får tildelt en plass med lademulighet, kan opprette bruker hos Plugpay. Lading faktureres etter strømforbruk, i tillegg til et månedlig administrasjonsgebyr.

Tomtestørrelse

2 601,70 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 3. etasje i lavblokk. Bygningen er oppført av mur/betong, og har utvendig pusset og malt fasade. Takkonstruksjon med saltaksform og det er montert vinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 2
TG1: 10
TG2: 1
TG3: 0
TGIU: 2

Bygningsdeler med TG2

Bad (fallforhold)

Det er registrert bra fall i dusjsone, og på gulv mot sluk utenfor dusjsone. TG settes med bakgrunn i at det er lavere høyde fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør enn anbefalinger. Rommet fungerer med dagens avvik, men det anbefales likevel å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.



Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er innebygd i kjøkkeninnredningen og var derfor ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på befaringsdagen. Det anbefales å undersøke berederens alder samt hvordan lekkasjesikring er ivaretatt.

Bad (hulltaking/fuktmåling)

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak dusjsonen. Eneste tilgjengelige sted for hulltaking er i en vegg som ligger lengst unna området hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktskader. Hulltaking vurderes som unødvendig, da en slik undersøkelse vil ha begrenset verdi og gi et lite representativt bilde av eventuell fukt i konstruksjonen. Det er i stedet utført søk med fuktindikator samt visuell kontroll av tilgjengelige overflater på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 24. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
"2026: Fasade på kortsiden av bygget mot sør har/vil bli byttet i uke 44-47."

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

"2023: Taklamper og brytere ble byttet. Og ble montert ledstripe under overskap."

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
"Har blitt lagt nye piper inn i hver bolig."

På Rosenborg bor du sentralt, med kort vei til sentrum,
studiesteder, servicetilbud og grønne rekreasjonsområder.





OVERBYGD BALKONG
MED HYGGELIG
UTSIKT OVER
NÆROMRÅDET





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

På attraktive Rosenberg finner du denne innbydende 2-roms leiligheten, perfekt for deg som ønsker en sentral og lettstelt bolig med nærhet til byens tilbud. Beliggenheten kombinerer det urbane med rolige omgivelser, og fra leiligheten har du kort vei til blant annet sentrum, studiesteder, butikker, servicetilbud og kollektivtransport. Dette er en beliggenhet som passer godt for førstegangskjøperen som ønsker å etablere seg, studenten eller deg som ønsker en praktisk leilighet med det meste innen rekkevidde.

Leiligheten ligger luftig til i 3. etasje i Rosenberg borettslag, som er et veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk.

Innenfor døren møtes du av en hyggelig entré med garderobeskap som gir praktisk oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til badet, som ble oppgradert av tidligere eier i 2017. Badet har flislagte overflater og er innredet med dusjnisje, toalett og nedfelt servant med skuffeseksjoner. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Videre kommer du inn i stuen, som har plass til både sofagruppe og spisegruppe. Stuen fremstår som lys og innbydende, med 1-stavs gulv, tidløse fargevalg på veggene og spotter i tak. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse. Fra stuen er det direkte adkomst til en sørøstvendt balkong via skyvedør. Her får man en fin forlengelse av oppholdsarealet utendørs, med gode solforhold og en overbygd uteplass som skjermer mot både sol og nedbør.

Mange vil nok sette pris på at kjøkkenet er noe adskilt fra stuen, selv om utførelsen er åpen og gjennomgående. Kjøkkenet har en romslig utforming med rikelig skap- og benkeplass. De slette frontene gir et tidløst uttrykk, og medfølgende hvitevarer består av kombiskap, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Innenfor kjøkkenet ligger leilighetens soverom. Soverommet er innredet med en stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær og sko. For ytterligere oppbevaring disponerer andelen 3 boder.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

3. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.





Ikke målbare arealer

Det er en bod på loft som ikke har målbart areal på grunn av lav takhøyde, men det opplyses likevel at gulvarealet er på ca. 7 kvm.

Oppvarming

- Elektrisk

Info strømforbruk

Selger opplyser om et gjennomsnittlig strømforbruk på 720 kWh i mnd, tilsvarende cirka kr 1314,-. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.







INNBYDENDE OG LYS

Innvendig fremstår leiligheten innbydende, med stilren belysning, listefrie overganger og 1-stavs gulv.







TIDLØST KJØKKEN

Pent kjøkken med rikelig lagringsplass, gode arbeidsflater og stilren belysning. Frontene på kjøkkenet ble byttet i 2022.





INNBYDDE SOVEROM

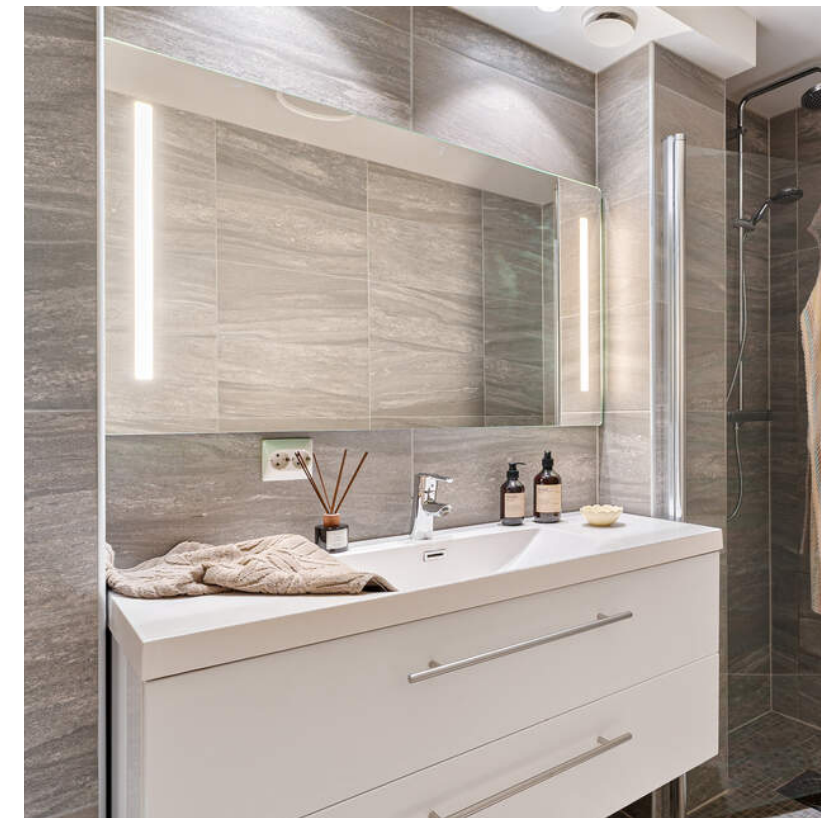
Soverommet rommer en dobbeltseng og har gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørgarderobe.





FLISLAGT BAD FRA 2017

Pent flislagt bad med gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og god lagringsplass.

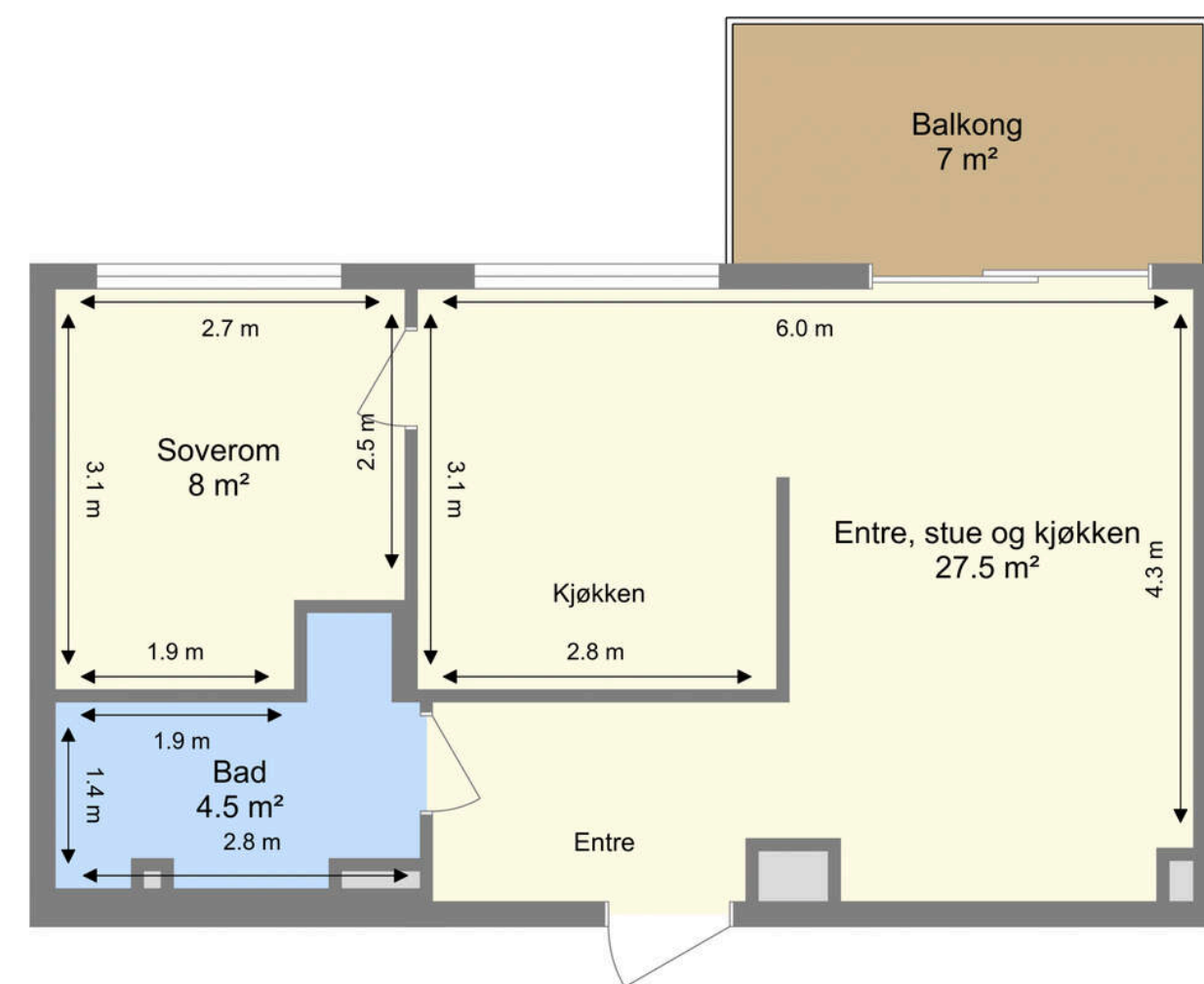




Haldens gate 11

3. etasje

PLANTEGNING



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 601,70 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Rosenborg borettslag består av 7 lavblokker med til sammen 210 leiligheter.

Vedlikeholdshistorikk de siste årene:

- 2011/12: Rørfornyng av kloakk
- 2013/14: Oppmaling av fasade
- 2014: Låssystem/dørtelefon
- 2021: Nye dører i fellesarealer
- 2024:
 - piperehabilitering
 - utskifting av balkongdører
 - utbedring av gulvfasader og elbilladere

Fremtidig vedlikehold
Borettslaget er for tiden i prosess med rehabilitering av gavlveggene på samtlige blokker. Det er budsjettetert med at kostnadene for rehabiliteringen dekkes av borettslagets oppsparte midler. Dersom kostnadene skulle bli høyere enn forventet, kan dette medføre behov for ytterligere finansiering og påvirke felleskostnader og/eller fellesgjeld.

Styreleder opplyser videre at det sannsynligvis vil bli tatt opp et lån på ca. kr 1 000 000 i 2027 for å finansiere videre vedlikehold. Dette er per i dag ikke vedtatt. Det er samtidig opplyst at felleskostnadene er planlagt økt med ca. 4 % fra årsskiftet.

Felleskostnader pr. mnd

4.048,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/internett, bygningsforsikring, renholdstjenester, vedlikehold, drifts- og serviceavtaler m.m.

- Driftsdel kr 2 695,-
- Avdrag kr 226,-
- Renter kr 472,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 655,-

Andel fellesgjeld

100.921,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har en samlet gjeld på kr 27 354 520 per 15. september 2026.

Gjelden fordeler seg på to lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 90517335834
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 15.09.2026: 13 122 304
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 15.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 15.09.2026: 14 232 216
Første termin/første avdrag: 30.06.2024
Siste termin 31.12.2053
Flytende rente

Andel fellesformue

22.242,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat kr 1 294 677,-
- Disponible midler kr 5 199 753,-

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. 6 medlemmer har meldt forkjøpsrett innen fristen. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Kjerneinformasjon

Dyrehold

Det er tillatt med hund og katt i borettslaget, men husdyrhold krever søknad. Det må som hovedregel innhentes samtykke fra naboene i oppgangen dersom dyret skal benytte fellesarealene (typisk unntak fra regelen for underskrifter er rene innekatter).

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring Nuf
Polisenummer SP588541

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

697.344,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.789.377,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 90517335834
Andel av saldo: 48 413

Lånenummer: 90517355290
Andel av saldo: 52 508

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik:
- adkomst til kjøkken er flyttet fra entré til stue
- rom benevnt som kott, dusj og wc er slått sammen til et bad

Bruksendring fra tilleggsdel (kott/dusj/wc) til hoveddel (bad) er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

De tinglyste servituttene er ikke innhentet, da megler har vurdert at de ikke har relevans for den aktuelle andelen. Servituttene er tinglyst på borettslagets faste eiendom, og kan eventuelt bestilles ved interesse.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA) vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål og bevaring kulturmiljø. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 19390902 datert 2. september 1939. Det er opplyst på kommunens planside at det ikke finnes tilgjengelig dokumentasjon for planen. Reguleringsformålet er derfor ikke nærmere opplyst.

Det eksisterer planforslag i nærområdet som berører eiendommen med planid r20230005 "Gyldenløvens gate". Det planlegges utvidelser av fortau og etablering av soner for beplantning og opphold. Planen skal sikre trygge og trafiksikre løsninger for alle brukergrupper.

For bebyggelse i Stadsing Dahls gate 8-12 og 14-18 (Rosenborg borettslag) vil det være nødvendig å redusere antall parkeringsplasser med henholdsvis 8 og 3 plasser for å muliggjøre etablering av vendehammer på disse områdene. Parkeringsplassene i tilknytning til borettslaget ligger imidlertid ikke innenfor planområdet, og forslag til ny utforming av disse områdene viser kun et forslag til fremtidig utforming i anledning stenging av utkjøring til Gyldenløves gate. Stenging av adkomst fra Rosenborg borettslag til Gyldenløves gate kan ikke skje før vendehammer er etablert.

Eiendommen ligger innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, 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 utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)

100 921,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 290 921,00 (Kontraktsum totalt)
100 921,00 (Andel av fellesgjeld)

3 290 921,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 300 417,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 309 717,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Eldar Westman

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr 40 691.

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 10 000, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Utlegg - Opplysninger fra forretningsfører TOBB kr 5 713, Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport kr 9 394

Sum vederlag kr 95 231
Sum utlegg og andre utgifter kr 29 328
Totalt kostnadsoverslag kr 124 559

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
29.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Haldens gate 11, 7014 TRONDHEIM

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Haldens gate 11

Postadresse

Haldens gate 11

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.07.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd der siden 01.07.2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Westman, Eldar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fasade på kortsiden av bygget mot sør har/vill bli byttet i uke 44-47.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Muremester Ivar S. Moe AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Taklamper og brytere ble byttet. Og ble montert ledstripe under overskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kraftlaget Rise Elektro 1

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Har blitt lagt nye piper inn i hver bolig.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 56814543

Egenerklæringsskjema

Name

Eldar Westman

Date

2026-09-15

Identification

 Eldar Westman

Haldens gate 11 7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i lavblokk

Byggeår:

1947

BRA:

46 m²

BRA-i:

42 m²

Rapportdato:

28.9.2026 (Gyldig til 28.9.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene	
TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten	
Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Fallforhold	ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp varntett sjikt ved dør (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	varmtvannsberederen er innebygd i kjøkkeninnredningen
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	på grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak dusjonen (TG IU)

Lovlighet / HMS	
	Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
	Areal benevnt som kott, dusj og wc på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag sammenslått og tatt i bruk som et bad.
	Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
	Det er ikke forevist ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.9.2026	28.9.2026

Hjemmelshavere	
Navn:	Eldar Westman
Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?	
Nei	

Informasjon om bygningssakkyndig	
Navn:	Gjermund Vist Ekren
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS
Tittel:	
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende forsikring.
Telefon:	47294356
Epost:	Ge@tft.no
Adresse:	Industriveien 21, 7080 Heimdal
	

Informasjon om boligen	
Adresse:	Haldens gate 11, 7014 Trondheim
Kommunenr:	5001
Seksjonsnr:	Gårdsnr: 409
	Andelsnr: 125
Byggeår:	1947
Boligtype:	Leilighet i lavblokk
Bruksnr:	352
Leilighetsnr:	Festenr:
Generell beskrivelse av boligen: Leilighet på ett plan som ligger i 3. etasje i lavblokk. Bygningen er oppført av mur/betong, og har utvendig pusset og malt fasade. Takkonstruksjon med saltaksform og det er montert vinduer med 2-lags glass.	

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	42	42 Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.	0	-	7
Kjeller	4	0	4 Bod.	-	-
Totalt m²	46	42	4	0	7

Kommentar til arealberegning

Det er en bod på loft som ikke har målbart areal på grunn av lav takhøyde, men det opplyses likevel at gulvarealet er på ca. 7 m².

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Areal benevnt som kott, dusj og wc på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag sammenslått og tatt i bruk som et bad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke forevist ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.2 Vinduer og dørerTG-1

Oppsummering	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Balkong, terrasse, plattingTG-1

Oppsummering	TG-1
Balkong fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Det er montert en kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er montert hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp.	
Selger opplyser at innredningen er montert i 2022 og fremstår i god stand.	

Avtrekk	
Oppsummering avtrekk	TG-0
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Oppsummering	TG-1
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.	
Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.	

6.6 Avløpsrør

TG-1

Oppsummering	TG-1
Selger opplyser at innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.7 Vannledninger

TG-1

Oppsummering	TG-1
Selger opplyser at innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med renovering.	
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det mangler dokumentasjon for deler av anlegget.	

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering
Når det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det heller ikke foreligger dokumentasjon fra tidligere kontroller, anbefales det å gjennomføre en utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Det anbefales generelt at kontrollen gjennomføres før salg. Dersom kontrollen først gjennomføres av ny eier, kan det ikke utelukkes at det avdekkes feil eller mangler som medfører behov for tiltak og tilhørende kostnader.
Vurderingen i denne rapporten er basert på en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en fullverdig kontroll utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget kan derfor ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom den forenkledte kontrollen.

6.9 Varmtvannsbereeder

TG-IU

Oppsummering	TG-IU
Varmtvannsberederen er innebygd i kjøkkeninnredningen og var derfor ikke tilgjengelig for tilfredsstillende kontroll på befaringsdagen. Det anbefales å undersøke berederens alder samt hvordan lekkasjesikring er ivaretatt.	

6.10 Ventilasjon

TG-1

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har i hovedsak naturlig ventilering og det ble ikke registrert tegn som tilsier at dette ikke er en tilfredsstillende løsning, dagens bruk tatt i betraktnig.	

6.11 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Når ble arbeidet utført?	2017
Beskrivelse	
Selger opplyser at badet ble renover i 2017.	

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis

Oppsummering overflater	TG-1
Det er flislagt gulv og vegger, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er til opplysning registrert enkelte fliser med hulrom, men slik forholdet fremstod på befaringsdag så er det vurdert som et mindre avvik. Anbefales likevel jevnlig tilsyn for å fange opp en eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt.	

Fallforhold

Registrerte avvik	
Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vannnett sjikt ved dør	
Oppsummering fallforhold	TG-2
Det er registrert bra fall i dusjsone, og på gulv mot sluk utenfor dusjsone. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er lavere høyde fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør enn anbefalinger. Rommet fungerer med dagens avvik, men det anbefales likevel å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommet er innredet med veggmontert toalett, dusj med innfelbar dusjvegg og servantskap. Innredningen fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag.	

Ventilasjon

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik	
på grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak dusjsonen	

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak dusjsonen. Eneste tilgjengelige sted for hulltaking er i en vegg som ligger lengst unna området hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktskader. Hulltaking vurderes som unødvendig, da en slik undersøkelse vil ha begrenset verdi og gi et lite representativt bilde av eventuell fukt i konstruksjonen.	
Det er i stedet utført søk med fuktindikator samt visuell kontroll av tilgjengelige overflater på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollen.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---



Energiattest



Adresse Haldens gate 11, 7014 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 28.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-360531
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182172707
Gårdsnummer 409	Bruksnummer 352
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0302



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1947	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 42,0 m²	Oppvarmet bruksareal 42,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 202,44

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 containere 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 sjananse 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.

q:\dok\regelverk b\01husord.doc

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 kondenssskader eller muggdannelse i leiligheten. Tilfør luft inn til leiligheten ved å åpne ventilene på ytterveggene, hvis ikke kommer det luft (røyk) inn fra pipa.

Avtrekkksventilene 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 skruses helt inn vil avtrekksluftmengden bli liten og hvis ventilkjeglene skruses 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 frostskaadet.

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.

q:\dok\regelverk bl\01 husord.doc

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

q:\dok\regelverk bl\01 husord.doc

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 karmen, 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.....

Vedtekter

for Rosenborg Borettslag org nr. 948 720 353

tilknyttet

Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.12.1948, sist

endret 06.05.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Kameraovervåkning

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret 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 karmen.

(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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdsleslovens 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 besluttet 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.

8-5 Vaktmestertjeneste

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

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 framtreddende 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 besluttet 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.

Rosenborg Borettslag - Resultatregnskap 2025

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

Rosenborg Borettslag - Balanse 2025

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

Rosenborg Borettslag - Balanse 2025

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

Sted: _____, dato: _____

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

Rosenborg Borettslag - Noter 2025

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

Periodisk vedlikehold gjelder innkjøp av pulverapparat og arbeid med vaktmestergarasje.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

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

Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	5 532 768	4 418 662
Årets overføring til garasjer er i henhold til årets resultat i garasjeregnskap på kr.77.364,-. Beløpet overføres konto for øremerkede midler garasjer i påfølgende regnskpsår. Årets tilgang gjelder innkjøp av klappvingeskuffe.		

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

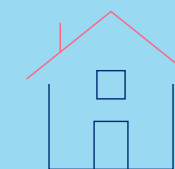
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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, krokhangte 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haldens gate 11, 7014 TRONDHEIM. Gnr. 409, bnr. 352, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260211
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

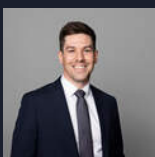
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Hans Baucks veg 1, 7033 TRONDHEIM, 73 20 26 50, nardo@proaktiv.no