

Velkommen til

Romolslia 58, 7029 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Romolslia 58
7029 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 830 000,-	**BRA/BRA-i**	86 / 76 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 839 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	153 614,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 992 917,-	**Byggeår**	1971
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 730,-	**Etasje**	2 av 3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

+47 912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Romolslia 58, 7029 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 125 i Romolslia B/L, org.nr. 948969858, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 983 614,-
Prisantydning	kr	2 830 000,-
Andel fellesgjeld	kr	153 614,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 992 917,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 999 817,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 730,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Kabel-TV/Internett kr 600
- Driftskostnader kr 3 538
- Avdrag på fellesgjeld kr 777
- Renter på fellesgjeld kr 815

Kommunale avgifter og bygningsforsikring er også inkl. i driftsutgiftene.
Kollektiv avtale med Telenor for leveranse av Kabel-TV og internett.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 11 981 944,- pr 19-02-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517329478, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.02.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 19.02.2025: 11 981 944
Andel av saldo: 153 615
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2036)
Annuitet, flytende rente

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/
Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

Forretningsfører
TOBB

Areal
BRA - i: 76 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 86 m²
TBA: 14 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 3

Parkering
Parkering i felles biloppstillingsplass. Borettslaget har også biloppstillingsplasser med elbillader.

Romolslia Borettslaget har 122 garasjer i rekke.
Rekkehusene i Romolslia 29 - 41 og kjedehusene i Skårgangen har egne carporter. Ellers er garasjene fordelt i enhetslagene på følgende adresser:
Storflata 1-5: 20 garasjer
Romolslia 58-82: 29 garasjer
Fogdenget 2-13/1-17 og Romolslia 46-56: 29 garasjer
Langhaugen/Burslia: 44 garasjer

Ledige garasjer tildeles av TOBB etter sammenhengende botid i borettslaget.

Andelseier som kun har motorsykkel, kan ikke søke om garasjeplass. Andelseier som allerede leier garasje, kan etter søknad til styret bruke garasjen til motorsykkel i stedet for bil. Søknad sendes TOBB

Borettslagets eiendom
Gnr. 192, Bnr. 1, Trondheim kommune.

Byggeår
1971 ifølge takstmann/kommunen.

Innhold
Entrè/gang, bad, toalettrom, kjøkken/spisestue, stue og 2 soverom.

Standard
Entrè/gang (7,9m²):
Flislagt gulvflate. Malte MDF-panelplater på vegger. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler. Veggmontert oppheng.

Bad (2,0m²):
Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet/utstyrt med dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter i foliert utførelse. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap. Naturlig avtrekk.

Toalettrom (1,3m²):
Flislagt gulvflate. Flislagte veggflater og malt slett himlingsflate. Rommet er innredet/utstyrt med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Skapnisje med tapetserte/malte flater og varmtvannstank. Naturlig avtrekk.

Kjøkken/spisestue (21,5m²):
Flislagt gulvflate på kjøkken. Laminat på gulvflaten i spisestuen. Malt strie på vegger med flis over benker. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i foliert utførelse med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etablert opplegg/avløp til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.
Utstyr/diverse: Varmepumpe. Utgang til balkong. Veggmonterte hyller.

Stue (19,9m²):
Laminat på gulv. Malte MDF-panelplater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Inntak internett. Vedovn. Utgang til balkong.

Soverom (11,4m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skapinnredning. Veggmontert oppheng. Røykvarsler.

Soverom (9,4m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hyller. Røykvarsler.

Beliggenhet
Boligen har en rolig beliggenhet i Romolslia. Boligen ligger i et familievennlig boligområde med flotte uteområder med sittegrupper og lekeplasser. Det er også kunstgressbane og flotte turområder like i nærheten. Området har umiddelbar nærhet til både barnehager og skoler. Herunder Romolslia barnehage, samt Romolslia barneskole. Fra boligen er det heller ikke langt unna til Leirfossen som byr på hyggelige parkområder.

Kollektivtransporten består av buss og nærmeste bussholdeplass er en endeplass du finner rett utenfor boligblokkene. Nærmeste dagligvare er Bunnpris Romolslia, og dersom du skulle ønske ytterligere servicetilbud har du Tiller med City Syd en liten kjøretur unna samt Heimdal Sentrum med de fleste servicetilbud. Det er også enkel sykkelvei/gode bussforbindelser inn til Trondheim Sentrum.

Adkomst
Fra sentrum: følg E6 ut Elgesetergate/Holtermannsveien i sørgående retning til første lyskryss etter Lerkendal. Ta av til høyre inn i Tempeveien og følg denne til Sluppen bru. Følg skilting videre mot Heimdal. Ta av til Romolslia like etter Prøven Bil på høyre hånd.

Det vil bli skiltet i regi av Eiendomsmegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Boligblokk oppført i 3 etasjer over kjeller hvor leiligheten ligger i byggets andre etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel. Taket er flatt og tekket med takmembran eller lignende. Vinduer med 2-lags glass. Informasjon er innhentet fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Taklampe på hovedsoverom og lampe over spisebord samt oppbevaringsskap på stue medfølger ikke handelen. Hvitevarer på kjøkken med unntak av vaskemaskin medfølger handelen.
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 29.11.1972.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Telenor

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bla. boligbebyggelse og reguleres med plan-id r0038 og r1158.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 880 281,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 521 122,-.

Andel felles formue
kr 25 622,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. 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.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Tonje Kleffelgård Hårdnes og Emil Røe Godtland

Andre relevante opplysninger
Kort om borettslagets økonomi:
- Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 5 983 026. Beløpet vil bli overført til egenkapital.
- Borettslagets egenkapital pr. 31.12.2023 er på kr 120 373 268,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 06-03-2025.
Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 eller 3 fra takstmann.

TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Balkonger
- Innvendig > Vaskemaskin - kjøkken
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

For ytterligere informasjon henvises det til tilstandsrapportens respektive punkter.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 06.03.2025
- Selgers egenerklæring datert 26.02.2025
- Energiattest
- Planskisse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Innflyttingstillatelse
- Regulering m/bestemmelser
- Borettslagets regnskap

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler
Telefon: 912 71 757
E-post: abbas.al-rekabi@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


ESTHÉTIQUE DE L'ART




















































58



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Emil Røe Godtland

Tonje Kleffelgård Hårdnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Romolslia 58
7029 Trondheim

5001-192/1/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Olimb

   Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying av avløpsrør

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: K. Lund AS

   Beskrivelse av arbeidet: Reparert kobling til uttak vaskemaskin på kjøkken etter avvik på vannsjekk.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Elektriker 1 Trondheim AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat for bad. Montert 2 stikk ved seng på soverom ved bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Elektriker 1 Trondheim AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikk i gang og stue. Ordnet stikk for taklys over spisebord. Byttet bunnskruer i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2022.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Det er vedtatt i en 5 års plan at det skal renoveres / etableres nye garasjer, samt nye dører og vinduer, men disse er enda ikke planlagt eller utført.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv på begge soverom.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ROMOLSLIA 58

Nabolaget Romolslia/Nyveilia - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Romolslia øvre	Linje 20, 72	4 min / 0.3 km
Selsbakk	Linje R60	24 min / 1.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 10.1 km
Trondheim Værnes		34 min

SKOLER

Romolslia skole (1-7 kl.)	182 elever, 14 klasser	9 min / 0.7 km
Flatåsen skole (1-10 kl.)	710 elever, 41 klasser	20 min / 1.5 km
Cissi Klein videregående skole		25 min
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	11 min / 5.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fogdenget 7	2 min
Storflat 5	3 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

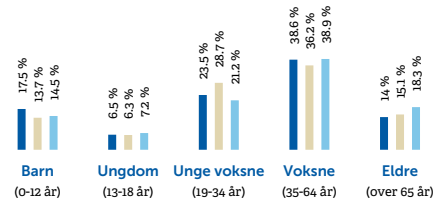
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Romolslia/Nyveilia	1 806	839
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Romolslia barnehage (1-5 år)	111 barn	4 min / 0.3 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år)	42 barn	17 min / 1.3 km
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år)	90 barn	21 min / 1.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Romolslia	Post i butikk, PostNord	5 min / 0.4 km
Coop Extra Flatåsen		17 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

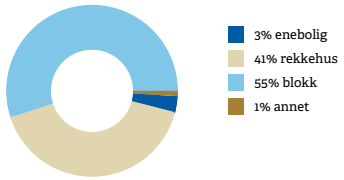
GATEPARKERING

Lett 91/100

SPORT

Romolslia KGB	Fotball	4 min / 0.3 km
Romulslia skole - gymsal	Aktivitetshall	9 min / 0.7 km
Fitnesspoint Flatåsen		25 min
3T-Saupstad		25 min

BOLIGMASSE

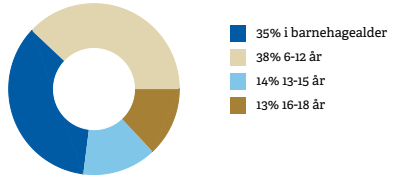


> «Rolig strøk, trivelige folk og bra miljø for dyreeiere»
>
> Sitat fra en lokalkjent

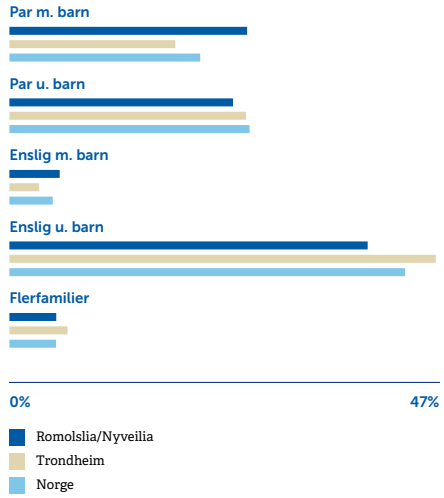
VARER/TJENESTER

City Syd	10 min
Vitusapotek Saupstad Senter	25 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



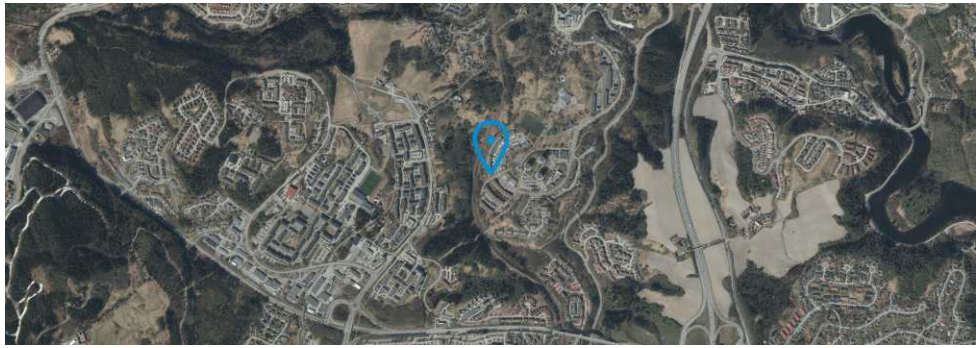
FAMILIESAMMENSETNING

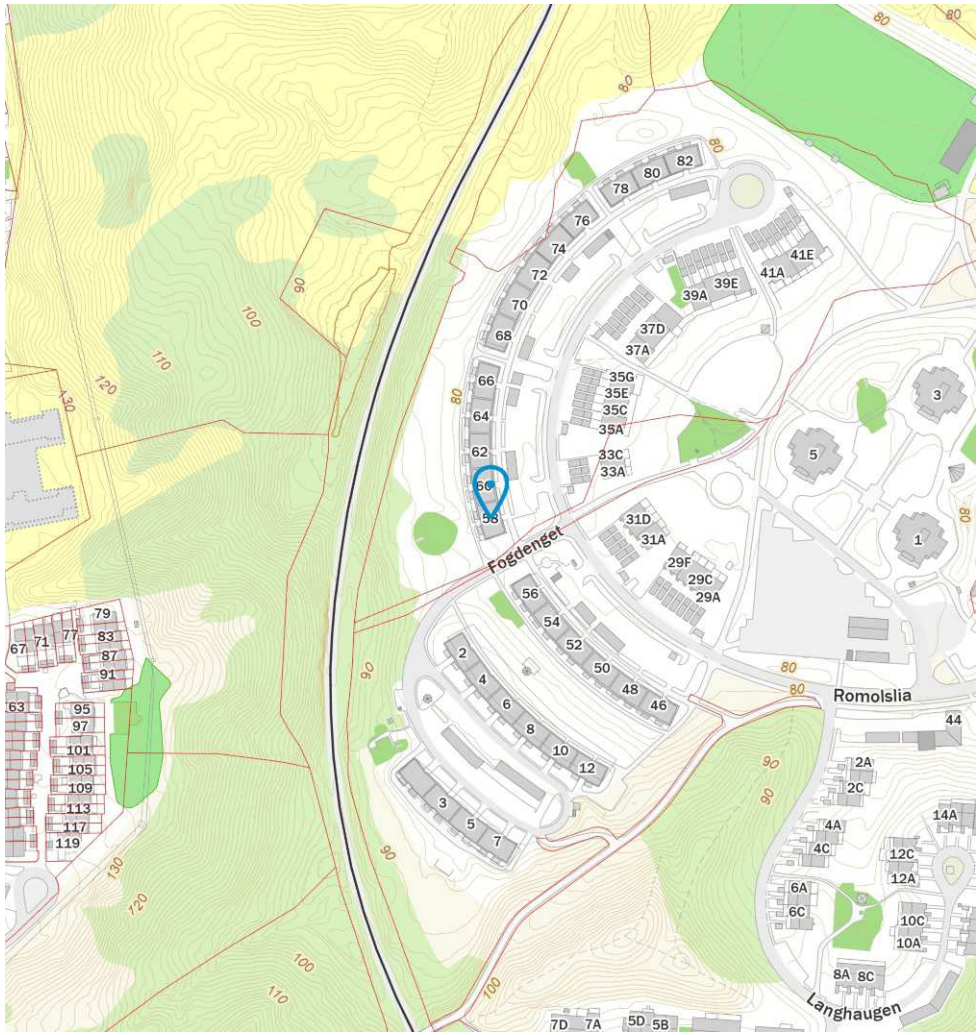


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Romolslia Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		31 235 928	30 268 296	31 139 414	21 337 760
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	10 961 200
Inntekter garasjer		356 220	350 647	346 620	368 220
Utleieinntekter		704 284	669 473	670 100	683 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 039 264	2 805 024	3 039 256	3 273 644
Andre driftsinntekter	1	171 299	350 019	125 000	178 000
Sum driftsinntekter		**35 506 993**	**34 443 457**	**35 320 390**	**36 802 424**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 095 524	-3 432 121	-3 299 100	-3 585 600
Styrehonorar	3	-878 338	-824 833	-826 900	-885 390
Avskrivninger		-1 431 372	-1 467 006	-1 409 913	-1 227 505
Forretningsførerhonorar		-832 662	-803 728	-835 000	-862 900
Honorar administrative tjenester		-411 664	0	-359 000	-407 000
Eksterne honorar	4	-237 744	-68 024	-99 700	-94 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-444 014	-1 123 492	-485 400	-494 100
Renholdstjenester		-292 694	0	-255 000	-320 000
Løpende vedlikehold	6	-1 374 138	-1 529 279	-1 720 000	-1 936 500
Periodisk vedlikehold	7	-1 945 736	-7 169 017	-570 000	-1 100 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 069 151	-2 784 263	-3 057 900	-3 273 644
Forsikring		-2 476 429	-2 343 071	-2 493 500	-2 725 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 386 330	-3 915 787	-3 925 000	-4 469 000
Eiendomsavgifter		-1 904 708	-2 814 835	-2 930 000	-2 110 000
Energi, felles		-1 156 585	-1 025 064	-1 150 000	-1 280 000
Andre driftsutgifter	8	-982 807	-962 718	-749 000	-886 300
Sum driftskostnader		**-25 919 896**	**-30 263 243**	**-24 165 413**	**-25 657 337**
DRIFTSRESULTAT		**9 587 097**	**4 180 215**	**11 154 977**	**11 145 086**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		697 106	432 732	50 000	75 000
Finanskostnader		-4 301 181	-2 686 337	-3 973 001	-4 857 800
Netto finansposter		**-3 604 074**	**-2 253 606**	**-3 923 001**	**-4 782 800**
Resultat før skattekostnad		**5 983 026**	**1 926 608**	**7 231 976**	**6 362 286**
Ordinært resultat etter skatt		5 983 026	1 926 608	7 231 976	6 362 286
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**5 983 026**	**1 926 608**	**7 231 976**	**6 362 286**
Disponering av totalresultat:		5 983 026	1 926 608	7 231 976	6 362 286
Overført til annen egenkapital		5 983 026	1 926 608	0	0

Romolslia Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	205 709 371	205 730 171
Maskiner	10	2 478 072	3 414 663
Andre anleggsmidler	10	2 305 934	2 673 166
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	815 003	737 412
Sum anleggsmidler		**211 308 378**	**212 555 410**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	125 155	56 055
Periodiserte kostnader	11	856 723	3 189 281
Andre fordringer	11	46 647	54 976
Mellomregning Klare Finans	11	1 776 557	0
Opptjente renter	11	436 197	169 453
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	11 036 895	9 722 331
Sum omløpsmidler		**14 278 176**	**13 192 095**
SUM EIENDELER		**225 586 553**	**225 747 508**

Informasjon og husordensregler for Romolslia Borettslag

Denne revisjon er tilpasset "Lov om burettslag" av 06.06.2003 nr. 39 med ikrafttredelse fra og med 1.1.2005 og "Vedtekter for Romolslia Borettslag". Sist revidert og vedtatt i generalforsamling den 28.05.2024.

Viktige telefoner:

Vaktmester Tore Markovic		**926 89 522 (Nødtelefon)**
Vaktmester Knut Withbro		**957 57 499 (Nødtelefon)**
Styreleder RBL Øivind Juul Schjetne		**901 33 770 (Nødtelefon)**
Innlåsingshjelp:	**AVARN**	**915 02 580 (Hele døgnet)**
	Telenor (feilmelding):	**915 09 000 (Hele døgnet)**
Forretningsfører:	**TOBB**	**73 83 15 00 (Kontortid)**

Forsikringsskader meldes til:

Borettslaget har døgnkontinuerlig beredskap. Vaktmestrene kan nås på sine respektive mob.nr.

Beredskap uke 1, 3, 5, 7 osv. – Tore Markovic	**926 89 522**
Beredskap uke 2, 4, 6, 8 osv. – Knut Witbro	**957 57 499**

Behov for bistand andre forhold:

Arbeidstid (07:30 - 15:30)

80 - Vaktmester	**Markovic/Withbro**	**926 89 522 / 957 57 499**

Kontaktinfo enhetslagene

81 Storflata	**Styretelefon**	**412 10 243**
82 Lavblokker	**Torbjørn Øyås**	**959 44 973**
83 Fogdenget	**Ketil Hansen**	**950 42 934**
84 Skårgangen	**Kjetil Våg**	**900 29 865**
85 Rekkehus/C-hus	**Yngve Sæther**	**932 54 107**
86 Langhaugen/Burslia	**Rita Helen Langmo**	**953 11 517**

Innholdsfortegnelse

1. Generell informasjon om Romolslia Borettslag 3
- 1.1 Styreform og valg i borettslaget 3
- 1.2 Borettslagets bygninger 3
- 1.3 Bomiljø og uteområder 4
- 1.4 Borettslagets tjenestetilbud 4
- 1.5 Lokale tjenestetilbud 4

2. Informasjon, krav og påbud 5
- 2.1 Grunnleggende krav til alle andelseiere i borettslaget 5
- 2.2 Bruksoverlating (tidl. fremleie) 5
- 2.3 Pålegg om salg og fravikelse 5
- 2.4 Påbygg og eksterne/interne endringer i privat regi 6
- 2.5 Indre og ytre vedlikehold av boliger 6
- 2.6 Rapportering og utbedring av skader 6
- 2.7 Borettslagets adgang til andelseiers bolig 6
- 2.8 Lås og hovednøkler 6
- 2.9 Hjelp til innlåsing i boliger 7

3. Felles avtaler om innkjøp av tjenester 7
- 3.1 Innkjøp av strøm/elektrisk kraft 7
- 3.2 Felles radio- og TV-nett 7
- 3.3 Ladestasjoner 8
- 3.4 Håndvekstjenester (elektriker, rørlegger, etc) 8

4. Felles husordensregler for andelseiere i alle enhetslag 8
- 4.1 Klager og klagebehandling 8
- 4.2 Påbud om lagring og parkering på fellesområder 9
- 4.3 Vann og avløp til/fra boliger/leiligheter 9
- 4.4 Behandling av avfall og søppel 10
- 4.5 Sikkerhet mot branntilløp og brannskader 10
- 4.6 Krav til husdyrhold 10
- 4.7 Montering av skilt og oppslag 10
- 4.8 Krav til dugnadsinnsats 11
- 4.9 Lekeutstyr trampoliner og badebasseng 11

5. Utfyllende husordensregler for Storflata enhetslag 81 11

6. Utfyllende husordensregler for Lavblokker lag 82 og 83 13

7. Utfyllende husordensregler for Rekkehus lag 84-85-86 14

8. Felles regler for leie av garasjer 14

1. Generell informasjon om Romolslia Borettslag

Romolslia Borettslag er en samlet juridisk enhet, som består av ett felleseie med driftsbygning og driftsmateriell, Rolia Grendahus med offentlig barnehage og 488 boenheter fordelt på 6 enhetslag med 3 høyblokker, 6 lavblokker og 3 ulike typer rekkehus. Følgende enheter og enhetslag er registrert i borettslaget:

Lag 80	Driftsbygning	Fellesanlegg m/drifts- og styrekontor	
" 80	Rolia Grendahus	Fellesanlegg m/offentlig barnehage	
" 81	Storflata 1-3-5	Høyblokk	3 x 56 boenheter (2-3-4 rom)
" 82	Romolslia 58-82	Lavblokk	78 leiligheter (3 rom/ett plan)
" 83	Romolslia 46-56	- " -	36 - " -
" 83	Fogdenget 1-12	- " -	60 - " -
" 84	Skårgangen 1-5 / 2-20	Rekkehus	51 leiligheter (4 rom m/kjeller)
" 85	Romolslia 29-41	- " -	43 - " -
" 86	Langhaugen 2-18	- " -	36 leiligheter (4/5 rom m/sokkel)
" 86	Burslia 1-7	- " -	16 - " -
"	81-82-83 og 86 Garasjer	Totalt antall	122 fordelt på enhetslagene

1.1 Styreform og valg i borettslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Borettslagets styre registreres ved Enhetsregisteret i Brønnøysund og er borettslagets daglige ledelse og juridisk ansvarlige organ utad. Borettslagets styre sammensettes av en særskilt valgt leder og alle enhetsstyrenes ledere, med alle nestledere som varamedlemmer.
Alle valg på borettslagets generalforsamling skjer etter innstilling fra valgkomiteen. Valgkomiteens leder utpekes av borettslagets styre de år hovedstyrets leder velges, og utgjør sammen med styremedlemmene valgkomité.

De fem lagene (82-86) har hvert sitt lokale enhetsstyre med inntil 5 medlemmer. Styret i lag 81 kan ha inntil 6 medlemmer, hvorav 3 medlemmer velges fra og blant beboerne i hhv. Storflata 1, 3 og 5. Enhetslagene har separate regnskap og er internt økonomisk og driftsmessig uavhengig av hverandre. Enhetsstyrene har ikke juridisk ansvar eller lovbestemt myndighet, og kan derfor kun avgjøre forutbestemte saker som gjelder eget enhetslag.
Årsmøtet i enhetslaget velger leder og det antall medlemmer som kreves. Styret konstituerer seg. Leder og nestleder innstilles til valg på borettslagets generalforsamling som velger borettslagets styre.

1.2 Borettslagets bygninger

Romolslia Borettslag ble etablert i 1968 med ferdigstilling av alle boenhetene i 1974. Tidens tann og normal slitasje på bygningenes fasader, vindu og dører, satte etter hvert krav om rehabilitering, noe som ble påbegynt i 1994. Først for høyblokkene i Storflata og rekkehusene i Skårgangen. Deretter gikk det på løpende bånd med rekkehusene i Langhaugen/Burslia som det siste rehabiliterte boligområde i 1998.
Under rehabiliteringen ble alle fasader på bygningene endret, altaner påbygd eller endret og vindu og dører fornyet. Til rehabilitering av bygningene alene, gikk det med nærmere 100 millioner kroner, alt finansiert gjennom Den Norske Stats Husbank.

Hele barnehagebygningen med Rolia Grendahus ble overdratt fra Romolslia Barnehage til Romolslia Borettslag i 1981. Generalforsamlingen vedtok samme år å innrede bygningens sokkeletasje til møte- og fritidslokaler. Nåværende festlokale (Rolia II) ble innredet og tatt i bruk i 1987/88. Hele bygningen ble rehabilitert med ny utvendig kledning og nye vinduer i 2003/2004.

Driftsbygning med vaktmester- og styrekontor ble bygd på dugnad i 1985/88.

1.3 Bomiljø og uteområder

I 1996 ble det sendt søknad om støtte til rehabilitering og forbedring av bomiljøet i Romolslia Borettslag, via Trondheim Kommune avd. Byutvikling til Den Norske Stats Husbank. I 1997 ble søknaden innvilget med 6.880.000 kroner, dvs. 50 % av den totale prosjektkostnad på inntil 13.760.000 kroner. Prosjektet som omfattet alle enhetslagene ble sluttført i 2000/2001. Mens Trondheim Kommunes andel for trafikksikkerhet, gang-/sykkelstier og fortau ble sluttført i løpet av 2002.

Romolslia Borettslag mente å ha fått mye igjen for sine økonomiske utlegg. Blant annet ble alle lekeplasser rehabilitert, med nye og godkjente lekeapparater. Ballbane/skøytebane og fellesanlegg i senterområdet ble rustet opp. Grøntområder ble fornyet og en stor mengde trær og busker plantet. Både langs hovedveien og rundt om i de enkelte enhetslag. På sentrale steder ble det montert bord og benker, for rekreasjon og sammenkomster for beboere.

1.4 Borettslagets tjenestetilbud

Borettslaget har egen driftsavdeling, som er bemannet med to vaktmestere og en vaktmester/renholder med ansvar for Storflata. Vinterstid består deres hovedoppgaver i brøyting, sandstrøing, åpning av sluker, rydding, vasking og vedlikehold av fellesanlegg innendørs.
En person er ansatt i en 30%-stilling med ansvar for renhold i grendahuset Rolia, samt på ktr. i driftsbygningen, herunder styrektr.

Hovedoppgavene sommerstid består hovedsakelig i plenklipping, rydding, renhold og vedlikeholdsarbeid utendørs.

Driftsavdelingen har også hovedoppsynet med bygninger og fellesareal og kan gi hjelp dersom det oppstår øyeblikkelig behov hos andelseier eller borettshaver. For eksempel tilkalling ved heisstopp i høyblokkene, ved brann- og vannskader og ekstraordinære politisaker, etc. Andelseier og beborettshavere kan besøke eller kontakte driftsavdelingen i den faste "kontortiden" mellom 11:30 – 12:30 på telefon.

Ved behov for øyeblikkelig hjelp i den normale arbeidstiden (07:30–15:30), kan driftspersonellet kontaktes via mobiltelefon:

Tore Markovic : 926 89 522
Knut Withbro : 957 57 499

Ved behov for øyeblikkelig hjelp utenom normal arbeidstid, kontaktes vaktmester med beredskap **(se side 1)** direkte eller lederen av det enkelte enhetsstyre.
- Se også skade- og forsikringssaker.

1.5 Lokale tjenestetilbud

I borettslagets nærområdet finnes:
- Offentlig fulltids barnehage
- Åpent lekested
- Barneskole (1-7 trinn)
- Dagligvarebutikk
- Dame- og herrefrisør
- Pizzakro m/begrensede rettigheter

- Grendahus m/utleie til møter/selskap
- Idrettsanlegg m/kunstgressbane og klubbhus

2. Informasjon, krav og påbud

2.1 Grunnleggende krav til alle andelseiere i borettslaget

Som en direkte følge av borettslagets formål, har andelseier en lovbestemt rett og plikt til å bo i borettslagets bolig. Jfr. «Lov om burettslag» kapittel 4 og vedtekter for Romolslia Borettslag punkt 4-1. I borettslag reguleres borettsforholdet etter «Lov om burettslag», borettslagets vedtekter og husordensregler.

Andelseierens fremste plikt i boforholdet med borettslaget, er å betale fastsatte felleskostnader (tidligere husleie), med rett beløp til rett tid. Dernest å sørge for alminnelig ro og orden, og å gjennomføre indre og ytre vedlikehold i henhold til ovennevnte lover og regler.

Andelseieren skal behandle boligen og borettslagets eiendom "med tilbørlig aktelse" og er erstatningsansvarlig for skader hun/han selv, familiemedlemmer, personer som har godkjent bruksoverlating, gjester eller andre personer som er gitt adgang til eiendommen, "uten skjellig grunn" påfører boligen eller eiendommen.

I henhold til punkt 4-1 i vedtekter for Romolslia Borettslag, skal boligen kun benyttes til å bo i. Uten skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget har andelseier således ingen rett til å benytte boligen til andre formål. F.eks. som forretningslokale, barnehage eller til næringsvirksomhet - av noen art.

Styret har vedtatt (jfr. sak 06/05) å tillate leilighetene benyttet til dagmammavirksomhet for inntil 4 barn, i tillegg til eventuelt egne barn. Dette betinger skriftlig søknad og avtale med det enkelte enhetsstyre. Avtalen betinger at ro, orden og renhold i fellesganger opprettholdes og at virksomheten ikke er til unødig sjenanse for andre beboere.

2.2 Bruksoverlating

Bruksoverlating (tidligere fremleie) foreligger når andelseier overlater bruken av hele boligen til andre, uten å overdra andelen eller innskuddet, *søknad sendes hovedstyret*.

Se for øvrig vedtekter for Romolslia Borettslag punkt 4-2.

2.3 Pålegg om salg og fravikelse

I henhold til lov om borettslag § 5-22 og vedtekter for Romolslia Borettslag, kan borettslaget pålegge salg av andelen dersom andelseier, borettshaver eller familie-medlemmer har gjort seg skyldig i ***vesentlig mislighold***. Eventuelle krav om salg/fravikelse fattes av styret i borettslaget.

Hva som kan betraktes som vesentlig mislighold er:

- manglende betaling av felleskostnader
- forsømmelse av vedlikeholdsplikten til tross for advarsel
- ulovlig bruk eller overlating av bruk til tross for advarsel
- gjentatte brudd på husordensregler til tross for advarsel
- annet graverende mislighold som nødvendiggjør oppsigelse

Vesentlighetskravet går på: "Grove eller vedvarende brudd på regler og plikter"

2.4 Påbygg og eksterne/interne endringer i privat regi

Kapittel 5 i vedtektene for Romolslia Borettslag regulerer ovennevnte forhold.

2.5 Indre og ytre vedlikehold av boliger

Kapittel 6 i vedtektene for Romolslia Borettslag regulerer graden av indre og ytre vedlikehold. Likeledes fordeling av vedlikeholdsplikten for boliger og boligeiendom mellom andelseier/borettshaver og borettslaget.

Hovedregelen er at alle andelseiere i hvert enhetslag skal behandles likt.

2.6 Rapportering og utbedring av skader

Romolslia Borettslag er for tiden forsikret i *Fremtind forsikring*. Oppstår skader på bygning eller felles tekniske anlegg - som kan mistenkes å være forsikringsskade - skal dette meldes av den enkelte andelseier - ***direkte til vaktmester, se side 1 for beredskapsvakt.***

Varmtvannsberedere er den enkelte andelseiers ansvar. Ved feil skal denne dekkes av den enkeltes innboforsikring.

Driftsleder/vaktmester og/eller forsikringsselskapet skal avgjøre om utskifting er påkrevet og eventuelt beordre og følge opp arbeidene. Dersom andelseier eller borettshaver selv utfører reparasjon eller utskifting, er de selv fult ut ansvarlig og saken økonomisk uvedkommende for borettslaget. Det samme gjelder også for øvrige skader og mangler som kan oppstå i andelseierens bolig, og som i utgangspunktet kan være forsikringsansvar eller borettslagets ansvar.

Oppstår forsikringsskader som kan tilbakeføres til "grov" uaktsomhet hos andelseier, borettshaver eller familiemedlemmer, må de selv påregne å dekke borettslagets egenandel på forsikringen.

2.7 Borettslagets adgang til andelseiers bolig

I følge «Lov om burettslag» § 5-17 har borettslaget - under spesielle forhold - lovfestet rett til adgang i andelseiers bolig. Hovedsakelig for å hindre økonomisk tap eller skade for borettslaget eller andre andelseiere. For eksempel etter pålegg fra politi eller brann- og feiervesen, eller når det oppstår kritiske situasjoner som vannlekkasje eller branntilløp.

Andelseier eller borettshaver kan i henhold til «Lov om burettslag» § 5-17 ikke nekte å inngå avtale med borettslagets om adgang til boligen. F.eks. ved inspeksjon av vedlikeholdsplikt, pålagt reparasjonsplikt eller i forbindelse med takst av boliger og boligeiendom.

Slik adgang må det på forhånd informeres om og tidspunktet må avtales med den enkelte andelseier eller borettshaver, slik at de selv kan avgjøre om de vil være til stede. Eventuelt selv dekke merkostnadene for borettslaget dersom det må gjennomføres ekstraordinært besøk.

2.8 Lås og hovednøkler

Alle fellesrom og boliger/leiligheter i høy- og lavblokkene har lovfestet krav om spesielt låssystem. Dette både på grunn av felles nøkkel for hovedinngang og bolig dør og på grunn av forhold nevnt i punkt 2.7. Nye låser eller ekstranøkler må bestilles av andelseier/borettshaver, direkte til regnskapsføreren (for tiden TOBB). Kostnadene dekkes i sin helhet av andelseier/borettshaver.
NB! Hovednøkler oppbevares under kontroll hos driftsleder/vaktmester.

Oppstår kritiske situasjoner nevnt under punkt 2.7, kan hovedstyrets leder eller to styremedlemmer i fellesskap - ***i samarbeid med driftsleder/vaktmester*** - gjøre bruk av

hovednøkkel eller bryte seg inn i boligen/leiligheten, uten nærmere avtale med den enkelte andelseier eller borettshaver.

Dersom borettslagets styre eller driftsavdelingen gjør bruk av hovednøkkel uten på forhånd å inngå avtale med andelseier/borettshaver eller kan vise til gyldig grunn i henhold til punkt 2.7, kan det betraktes som innbrudd og i verste fall strafferettslig forfølges av andelseier eller borettshaver.

Andelseier eller borettshaver i lav- og høyblokkene har i henhold til punkt 2.7 avsnitt 1, således ikke tillatelse til selv å endre nøkkelsystemet på ytterdøren eller å montere ekstra sikkerhetslås. Dersom andelseier eller borettshaver har helt spesielle grunner til å montere egen sikkerhetslås, må det søkes skriftlig til borettslagets styre om godkjenning.

Dersom andelseier eller borettshaver selv har byttet ut låsen eller montert ekstra sikkerhetslås uten tillatelse fra borettslagets styre, kan de ikke påregne å få dekket eventuelle skader dersom offentlig myndighet, styret eller driftsavdelingen må tilegne seg adgang til boligen i henhold til punkt 2.7.

Rekkehusene har ikke felles låssystem og står således fritt til å bytte ut eller montere ekstra lås i hoveddørene. For egen regning og risiko.

2.9 Hjelp til innlåsing i boliger/leiligheter

Andelseiere/borettshavere som mister eller forlegger sine nøkler, kan få hjelp til innlåsing ved å kontakte:

AVARN Mob. 915 02 580

Romolslia Borettslag har inngått kollektiv avtale med ovennevnte firma gjennom TOBB.
Dette forutsetter kontant oppgjør av den enkelte andelseier eller borettshaver på stedet til vekteren som utfører tjenesten etter hver tids gjeldende satser fastsatt av leverandør av tjenesten.

3. Felles avtaler om innkjøp av tjenester

3.1 Innkjøp av strøm/elektrisk kraft

Generalforsamlingen den 4.5.1994 påla hovedstyret å inngå avtale om felles innkjøp av elektrisk energi/strøm. Hvert år før den 1. juli forhandler Romolslia Borettslag (gjennom TOBB) med energiverkene, for å oppnå gunstigst mulig pris for elektrisk energi til andelseiere og borettshavere.

I tillegg til prisen på selve forbruket av elektrisk energi, kommer nettleien til Trondheim Energiverk. Denne er fast og vil alltid komme som tillegg, uansett hvilken kraftleverandør som måtte velges.

Andelseiere i Romolslia Borettslag står fortsatt fritt til å benytte seg av borettslagets avtale om energileverandør eller til selv å forhandle seg fram til gunstigere avtale.

3.2 Felles radio-, TV- og Internett

Borettslaget har avtale om overføring av radio- og TV-signal (samt fra 2007 også kollektiv Internettilknytning) til alle boliger - via eget kabelnett. Feil og mangler meldes direkte til signalleverandøren - **Telenor 915 09 000**

Montering av separate og private antenner eller paraboler, er ikke tillatt i Romolslia Borettslag (se vedtektene punkt 5-2).

3.3 Ladestasjoner

Romolslia Borettslag har inngått avtale med Aneo. Alle beboere som skal benytteladestasjoner må kontakte Aneo og bestille eget abonnement.

Kundeservice: 464 26 000 alt. post.mobility@aneo.com

Beboere med egen garasje bestiller privat ladestasjon.
Beboere som skal benytte ladestasjoner på fellesparkering bestiller ladebrikke.

https://www.aneo.com
Velg bestill abonnement
Velg område Romolslia
Velg hvilken del av Romolslia du tilhører

Hvis du eier en garasje får du valg om hvilken garasje du eier.

3.4 Håndverkstjenester (elektriker, rørlegger, etc.)

Driftsavdelingen har inngått bindende avtaler med flere ulike håndverksfirma. Firma som har avtale med borettslaget kan også yte hjelp, direkte til den enkelte andelseier/borettshaver.

Ved behov kan andelseiere eller borettshavere kontakte driftsavdelingen, ved besøk på driftskontoret i Romolslia 44 eller pr telefon:

926 89 522 / 957 57 499 - *Kun i driftsavdelingens faste kontortid - kl 11:30 – 12:30*

4. Felles husordensregler for alle enhetslag

Vis hensyn - gi ikke dine naboer grunn til å klage over ditt bo- og leieforhold. Alle andelseiere og beboere plikter å overholde alminnelige krav til ro og orden.

Fra kl. 20:00 til kl. 08:00, mandag til lørdag og hele søndag, samt offentlige fridager og helligdager skal det være ro i borettslaget. Og unormal høy støy fra boring, banking, radio/TV, musikkinstrumenter, barns lek eller private sammenkomster skal ikke forkomme.
«Ro og orden på offentlig sted -Politivedtekt, Trondheim -§ 2-1:
Enhver som ferdes på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted plikter å overholde nattero etter kl 23:00 og til kl 06:00.» Dette gjelder alle dager. Se også punkt 4.1.

For å unngå trafikkskader på barn og voksne, er det innført fartsgrense på 30 km/t på alle hoved- og tilførselsveier i borettslaget. Noe som det forutsettes at alle beboere i Romolslia skal respektere.

4.1 Klager og klagebehandling

Etter ny "lov om burettslag" betraktes boliger i borettslag likt med private boliger.
Blokkbebyggelsen har relativt dårlig støyisolering. Noe som tilsier at det må aksepteres et noe høyere støynivå enn normalt for andre type boliger.

Bevisbyrden for klager på naboer, påhviler i alle tilfeller den eller de som framsetter klagen. Styret anbefaler derfor de som har noe å klage på, først å ta dette opp med de det gjelder, før klage framsettes til enhetsstyret eller borettslagets styre.

Eventuelle klager skal alltid framsettes skriftlige, med klar henvisning til grunn for klage etter "Lov om burettslag", borettslagets vedtekter eller husordensregler. Klagen må inneholde fullt navn og adresse på andelseier eller borettshaver klagen er rettet mot, og med fullt navn, adresse og signering fra klageren/klagerne. Dersom noen av disse opplysninger mangler eller at bakgrunn for klagen er politiets oppgave, skal klagen ikke behandles i enhetsstyret eller borettslagets styre.

Enhetsstyrene eller borettslagets styre har ingen mulighet til å etterforske klager og sender derfor automatisk ut skriftlig varsel til påklagede, slik at hun/han kan gi styret nærmere forklaring og/eller framsette sitt syn på saken før klagen videreføres.

4.2 Påbud om lagring og parkering på fellesområder

Det er ikke tillatt å lagre eiendeler eller å hensette båter, tilhengere eller campingvogner på fellesområder utenfor bygninger og på felles parkeringsplasser uten først å innhente skriftlig tillatelse fra driftsavdelingen eller hovedstyret.

Det er forbudt å parkere uregistrerte biler, bilvrak eller andre kjøretøy som kjøpes/erverves med formålet å demontere eller å plukke deler fra. Dette gjelder både i tildelte garasjer, egne car-porter, på felles parkeringsplasser eller andre fellesareal i borettslaget.

Registrerte kjøretøy skal parkeres på merkede parkeringsplasser i borettslaget. Garasjer og car-porter skal kun benyttes til parkering av eget kjøretøy, og ikke til lagring av møbler/utstyr, ved, båter, eller lignende.

Hver andelseier tillates å parkere inntil 2 kjøretøy på borettslagets eiendom, inklusiv kjøretøy som parkeres i egen car-port eller tildelt garasje. Kjøretøy 2 parkeres på anvist plass ved bolig eller på parkeringsplass i eget enhetslag. Ytterligere parkering må det søkes om, til det aktuelle enhetsstyre.

Borettslagets parkeringsplasser er ikke dimensjonert for kjøretøy med totalvekt over 3500 kg. Det er således ikke tillatt å parkere større kjøretøy på disse parkerings-plassene. Et mindre antall større kjøretøy kan tillates å parkere på oppstillingsplass ved rundkjøringen utenfor Storflata 1, kun etter skriftlig søknad og godkjenning fra borettslagets styre.

På grunn av fri ferdsel for offentlig transport og utrykningskjøretøy, er det totalforbud mot parkering utenfor høyblokkene i Storflata med unntak for merket handikapparkering og korttidsparkering. Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, ***uten nærmere varsel***.

Dersom person som har feilparkert på felles områder eller felles parkeringsplass er kjent, skal enhetsstyret eller driftsavdelingen/vaktmester kontakte vedkommende.

Dersom personen som har feilparkert ikke kan oppspores, skal kjøretøyet merkes med godkjent advarsel (klistrelapp). Etter ca. 1 uke har driftsavdelingen fullmakt til å fjerne ulovlig plasserte gjenstander eller feilparkerte kjøretøy. Alle utgifter i forbindelse med fjerning/borttauing skal dekkes av personen som har feilparkert.

4.3 Vann og avløp til/fra boliger/leiligheter

For å unngå forstoppelser med påfølgende vannskader, må det kun benyttes godkjent toalettpapir i vannklosettene. Oppstår forstoppelser i rørnettet eller skade på innbo eller bygning og dette kan tilbakeføres til andelseier, borettshaver, familiemedlemmer, eller besøkende som er gitt tilgang til boligen, må den enkelte andelseier eller borettshaver selv bekoste alle utgifter til utbedring.
Det er forbudt å montere vaskemaskiner, oppvaskmaskiner o.a. app. til varmtvannet.

Vannforbruket betales gjennom felleskostnadene. Unødvendig sløsing med vannet øker felleskostnaden automatisk. Med hensyn på støy som overføres til naboer via rørnettet, bør tapping av vann på kveld-/natt-tid begrenses til et minimum.

4.4 Behandling av avfall og søppel

Andelseier eller borettshaver er ansvarlig for at avfall og søppel behandles tilfredsstillende. Avfallet ***sorteres,*** emballeres og anbringes i avfalls-/søppelbeholdere, i henhold til forskrifter fra Trondheim Renholdsverk. På miljøstasjonen ved butikken er det utplassert containere for pappemballasje, glass og metall, klær og en container for farlig avfall (maling, lysrør, lyspærer, batterier etc.). **Denne har kodelås med kode *222333*.**

4.5 Sikkerhet mot branntilløp og brannskader

Brannsikkerheten i din bolig – Er ditt hovedansvar!!!

Røyk-/brannvarslere og pulverapparat til den enkelte boligenhet, er tidligere levert av borettslaget. Ansvaret for løpende kontroll og vedlikehold pålegges den enkelte andelseier eller borettshaver.

For å opprettholde høyest mulig sikkerhet for alle beboere, bes den enkelt andelseier om å foreta regelmessig kontroll av røk-/brannvarslere og pulverapparat – minimum en gang hver måned. Røyk-/brannvarslere testes ved å trykk inn testknappen til varsleren gir høyt og tydelig signal - også på soverom med gjenlukket dør.

Pulverapparat plasseres hensiktsmessig (helst like i nærheten av soverommet). Snu og rist pulverapparatet for å blande pulveret i beholderen – Minimum en gang hvert år. Pilen i apparatets indikator skal alltid peke på GRØNT felt

NB! Ved feil på røk-/brannmelder eller pulverapparat, ta direkte kontakt med driftsavdelingen som besørger reparasjon eller erstatning. Reparasjon av pulverapparat eller ny røyk-/brannvarsler/batteri, dekkes gjennom enhetslagets felleskostnader. I kjede-/rekkehus dekker borettslaget to brannvarslere.

4.6 Krav til husdyrhold

Borettslaget har gitt generell tillatelse til å eie kjæledyr, katt og/eller hund. Forutsatt at ingen i oppgangen eller etasjen kan dokumentere allergier ved hjelp av legeattest. Dersom beboer senere blir allergisk og dette kan dokumenteres med legeattest, må husdyr vike for mennesker.

Generalforsamlingen 27. mai 1997 bestemte at det kun er tillatt med en hund i hver bolig/leilighet i høyblokkene (Storflata enhetslag). På borettslagets eiendom er det innført båndtvang for alle hunder - hele året.

Ekskrementer som husdyr etterlater seg, skal umiddelbart fjernes av eier/ledsager.

Enhver eier/besitter av dyr må være seg sitt ansvar bevisst og sørge for at egne dyr ikke er til sjenanse for andre dyr eller mennesker.

4.7 Montering av skilt og oppslag

Montering av skilt og oppslag utendørs skal alltid godkjennes av styret i Romolslia Borettslag, eventuelt i samråd med politiet.

Oppslag innendørs i lav- og høyblokker skal kun skje på godkjente oppslagstavler eller andre steder, som på forhånd er godkjent av det enkelte enhetsstyre.

4.8 Krav til dugnadsinnsats

Nødvendige dugnader i enhetslagene for reparasjon og vedlikehold av felles eiendom, avgjøres og ledes av det enkelte enhetsstyre.

Minimum en felles dugnad for opprydding og rengjøring utomhus, gjennomføres hvert år i april/mai. Det enkelte enhetsstyre tar initiativ, bestemmer dato og leder arbeidene.

Alle andelseiere og personer med brukstillatelse i Romolslia borettslag, har plikt til å delta og utføre sin del av dugnadsarbeidene.

4.9 Lekeutstyr, trampoliner og badebasseng

Alt fastmontert lekeutstyr på fellesarealer, lekeplasser og likeledes utenfor de enkelte boliger, skal være typegodkjent og kontrolleres i henhold til "forskriftene om internkontroll av lekeplasser".

Størrelse på badebasseng er maksimalt vanninnhold på 500 liter og med 30 cm væskehøyde. Det kan søkes til hovedstyret om etablering av trampoline.

5 Utfyllende husordensregler for boliger i enhetslag 81 Høyblokkene i Storflata 1, 3 og 5

Felles hovedinngang til blokkene og dører til fellesrom skal alltid være låst. Nødutganger skal kun benyttes som rømningsvei, for eksempel ved brann eller andre nødsituasjoner og må derfor ikke tildekkes/blokkeres.

Unødvendig opphold, ballspill og lek er ikke tillatt i inngangsparti/hall, eller i felles trapper og ganger. Det samme gjelder ballspill mot dører og utvendige vegger. Det er heller ikke tillatt å hensette eller lagre ting i fellesarealer. Dette gjelder for eksempel sykler, barnevogner, kjelker, ski eller andre større gjenstander.

Alminnelig orden og renhold i alle fellesrom skal tilstrebes i fellesskapets interesse. Andelseiere som har tilknytning og nærhet til fellesrom, kan innbyrdes bli enige i bruken av disse.

5.1 Hobbyrom

Tidligere søppelrom i 1. etasje i Storflata 3, er senere ombygget til snekkerverksted. Enhetsstyret fastsetter vederlag for bruk av snekkerverkstedet. Opplysninger om bruken og hvem som deler ut nøkkel fås ved å kontakte enhetsstyret. Inngangen til snekkerverkstedet befinner seg til venstre for hovedinngang. Det er fastsatt regler for bruk av lokalene.

5.2 Trimrom og badstue

I Storflata 1 finnes trimrom med adgang til badstue og dusj. Enhetsstyret fastsetter vederlag for bruk av trimrommet. Trimrommet er utstyrt med trimapparater, sykler og vekter. Informasjon om åpningstider finnes på inngangsdøren til trimrommet. Inngangen til trimrommet befinner seg til høyre for inngangsdøren på baksiden av blokken. Bruk krever tegning av kontrakt. Det er fastsatt regler for bruk av lokalene.

5.3 Avstenging av vanntilførsel

Ventiler for avstengning av vanntilførsel til boligene befinner seg i kjelleretasjen. Ventilene er felles for alle 11 boliger vertikalt ovenfor hverandre, fra og med 2. til og med 12. etasje. Blir det nødvendig å stenge vannet pga. reparasjon eller vedlikeholdsarbeid, skal dette varsles **minimum 24 timer i forveien**.

Forutbestemt avstengning varsles ved hjelp av oppslag, både i heisen og på oppslagstavlen i inngangsparti/hall. Opplysningene på oppslaget skal inneholde antatt tidsforløp for avstengningen, etasje/nummer på leiligheten og navn på andelseier eller borettshaver som er ansvarlig for avstengningen.

Ved øyeblikkelig hendelse eller skade, skal alle berørte boliger/leiligheter varsles personlig - uten unødvendig opphold - eller ved hjelp av notat som festes på den enkelte inngangsdør til boliger/leiligheter.

5.4 Teppebank og lufting

Det er ikke tillatt å lufte leiligheten gjennom dør som fører ut til felles gang/entre. All lufting skal skje mot fri luft, gjennom egne vinduer og balkongdører. Av trivselsmessige og estetiske grunner skal tøy og matter ikke henges opp eller plasseres slik at det blir synlig fra utsiden av balkongen.

Teppebanking og risting av tøy/klær er ikke tillatt fra vindu eller balkong.

5.5 Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet befinner seg i 1. etasje i hver blokk og inneholder vaskemaskiner, en sentrifuge og en tørketrommel. Bruken av fellesvaskeriets maskiner skjer ved hjelp av spesielle polletter, som kan kjøpes hos angitt representant for enhetsstyret.

Veiledning/virkemåte (både på norsk og engelsk) som nøye forklarer betjeningen og bruken av maskinene og hvor pollettene kan kjøpes, befinner seg som oppslag i hvert enkelt vaskerom.

Fellesvaskeriet åpnes kl 07:30 og stenges kl. 21:00 på hverdager, ved hjelp av automatisk strømutkopling. På søndager og helligdager er vaskeriet lukket.

Alle andelseiere og borettshavere har et personlig ansvar for å benytte utstyr og maskiner i henhold til veiledning/virkemåte, slik at skader kan hindres.

5.6 Sykkeldugnad

Enhetsstyret gjennomfører årlig sykkeldugnad, hvor beboerne skal fjerne sine sykler fra sykkel boder og utendørs sykkelstativer for å muliggjøre rydding og feiing. Enhetsstyret varsler om dugnaden i forkant. Sykler som ikke fjernes fra sykkelboder og utendørs sykkelstativer i forbindelse med dugnaden, blir deponert av enhetsstyret. Enhetsstyret har anledning til å gi bort, kaste eller på annen måte å bli kvitt sykler som er deponert i to år eller mer.

5.7 Åpent lekested

I Storflata 5 står lokalene til tidligere åpen barnehage til fri disposisjon for beboere i Storflata mot depositum. Enhetsstyret fastsetter vederlag for andre brukere. Det er fastsatt regler for bruk av lokalene.

5.8 Forbud mot vifter i avtrekksventilene

Generalforsamlingen vedtok i 2008 å forby separate vifter i avtrekksventilene fra boliger/leiligheter i Storflata. Dette på grunn av felles avtrekksanlegg i høyblokkene og at ekstra vifter kan påvirke avtrekksanlegget negativt og forårsake større fare for spredning av røyk, brann og matlukt gjennom kanalanlegget til andre deler av høyblokkene.

6. Utfyllende husordensregler for boliger i lavblokkene Enhetslagene 82 Romolslia og 83 Fogdenget

Hovedinngangene til blokkene stenges automatisk på kveldstid og åpnes automatisk om morgenen, etter forhåndsbestemte og programmerte tider. Enhetsstyret kan bestemme andre rutiner for dette. Inngangsdører på baksiden av blokkene og alle dører til fellesrom i kjeller, skal alltid være låst.

Ballspill og lek er ikke tillatt inne i felles inngangsparti og trappeganger. Det samme gjelder ballspill mot utvendige vegger, altaner og inngangsparti. Det er heller ikke tillatt å hensette elle lagre ting som er til hinder for fri ferdsel. Dette gjelder for eksempel sykler, barnevogner, kjelker, ski eller andre større gjenstander.

6.1 Avstenging av vanntilførsel

Ventil for avstengning av vanntilførsel er spesielt merket og befinner seg i kjelleren i hver oppgang. Den er felles for alle 3 boliger/leiligheter vertikalt ovenfor hverandre, på hver side i oppgangen.

Forutbestemt avstengning varsles 24 timer i forveien ved hjelp av oppslag på oppslagstavlen ved hovedinngangen. Opplysningene på oppslaget skal inneholde antatt tidsforløp for avstengningen, etasje/nummer på leiligheten og navn på andelseier eller borettshaver som er ansvarlig for avstengningen.

Ved øyeblikkelig hendelse eller skade, skal alle berørte boliger/leiligheter varsles personlig - uten unødvendig opphold - eller ved hjelp av notat som festes på den enkelte inngangsdør til boliger/leiligheter.

6.2 Teppebank og lufting

All lufting skal skje gjennom egne vinduer og balkongdører. Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens hoveddør som fører ut til felles trappegang. Av trivselsmessige og estetiske grunner skal vasketøy/sengetøy/matter ikke plasseres/henges slik at det er synlig fra utsiden av vinduer og balkonger.

Banking av tepper og risting av tøy/klær er ikke tillatt fra vindu eller balkonger. Avsatte plasser utendørs kan benyttes på hverdager mellom 08:00-20:00. På lørdager og dag før offentlig fridag/helligdag, kan de benyttes mellom 08:00-15:00. På søndag og offentlig fridag/helligdag tillates ikke plassene benyttet.

6.3 Rengjøring av fellesareal

Rengjøring av trappegang og fellesrom er felles ansvar for alle andelseiere, borettshavere og beboere. Gulv i trapp fra entre og opp rengjøres en gang i uken av innleid vaskehjelp.

Enhetsstyret skal påse at orden opprettholdes i alle fellesområder og at renholdet gjennomføres etter gitte retningslinjer og pålegg.

6.4 Bruk av fellesareal

Tørkerom i kjeller og i trapperommet mellom 2 og 3 etasje skal kun brukes til tørking av klær og ikke lagring av personlige eiendeler.

Rommet hvor oljetankene sto tidligere skal kun benyttes for lagring av felles utstyr som snøskuffer, vannslanger, river, rake, spader og annet utstyr for vedlikehold.

Rommet som tidligere var søppelrom og med tilhørende sjakt kan kun benyttes til dekklagring. Inspeksjonsluken i gulvet skal til enhver tid være tilgjengelig.

Øvrige fellesrom kan benyttes til lagring av privat eiendeler, men ikke mer enn 1/6 av fellesbodene pr andelseier. Alle private eiendeler skal merkes med en lappe med navn.

Enhetsstyret skal påse at dette etterfølges. Overtredelser kan medføre av dine eiendeler blir kastet under felles ryddedugnad.

7. Utfyllende husordensregler for Rekkehus - Enhetslagene 84 Skårgangen, 85 Romolslia og 86 Langhaugen/Burslia

Andelseiere og borettshavere plikter i sommerhalvåret å sørge for renhold og feiing av eget inngangsparti, inklusiv plass for biloppstilling, garasje, car-port, fortau foran boligen og felles søppelbod/postkasser. Verandaen må holdes fri for smuss og sluket må holdes åpent.

I vinterhalvåret gjelder det samme også for snømåking og sandstrøing.

Renhold, snømåking og sandstrøing foran felles søppelboder og postkasser, samt vedlikehold av felles sluk/rister foran de enkelte husrekkene, skal gå på turnus (omgang) og fordeles mellom de som normalt sogner til de enkelte fellesanlegg.

Inspeksjonslokk og felles avstengningsventil for vannforsyning til flere boliger, må ikke tildekkes. Sluk og rister i egne gårdsrom skal holdes åpne og i orden av den enkelte andelseier eller borettshaver.

Opplegg og vedlikehold av plen og beplantning i egne hager, er andelseierens eller borettshaverens eneansvar. Enhetsstyret har ansvaret for å fordele vedlikeholdet av felles beplantning utenfor hagene og mellom husrekkene, og som ikke hører inn under driftsavdelingens ansvar.

Hageavfall leveres i containere som bestilles av enhetsstyret til formålet. Det er forbudt å deponere hageavfall på tidligere deponier.

8. Felles regler for leie av garasjer

Romolslia Borettslag har totalt 122 garasjer forutsatt til parkering av personbiler. Fra og med 1996 ble garasjene økonomisk og driftsmessig tilført de enkelte enhetslag, som de naturlig tilhører. Dette er:

Lag	81	Høyblokker	Storflata	20 stk
”	82	Lavblokker	Romolslia	29 ”
”	83	Lavblokker	Fogdenget	29 ”
”	86	Langhaugen/Burslia		44 ”

Rekkehusene i enhetslagene 84 Skårgangen og 85 Romolslia har alle car-port.

Andelseiere eller borettshavere som er tildelt bruksrett til garasje, forpliktes å benytte garasjen til parkering av eget kjøretøy, og ikke oppta unødvendig plass på andre felles parkeringsplasser i borettslaget.

Uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget, må garasjen ikke benyttes til lagerplass. Misbruk kan medføre oppsigelse av avtalen/kontrakten.

8.1 Leie av fast garasjeplass

Ved salg av boligen skal også eventuell tildelt bruksrett til garasje sies opp.

Andelseiere som søker fast garasjeplass, registreres fortløpende på separat søkerliste hos regnskapsfører/TOBB.

Andelseier som bor i enhetslaget hvor garasje er ledig, har fortrinnsrett til avtale/kontrakt. Tildeling av garasje skjer etter søkerliste i enhetslaget, og etter andelseierens totale ansiennitet i borettslaget.

Det er innført innskudd for leie av garasje. For tiden er veiledende innskudd satt til kr 2.300,-. I tillegg kommer omkostninger til registrering hos regnskapsfører. Innskuddet for garasje justeres ikke underveis, og tilbakebetales med samme beløp som for opprinnelig betalt innskudd.

Dekning av fellesomkostningene for garasjene skjer forskuddsvis hvert halvår.

8.2 Midlertidig leie av garasje

Ønsker ingen andelseiere i eget enhetslag å leie ledig garasje til parkering, er det mulig for andre andelseiere/borettshavere i borettslaget å søke enhetsstyret om tidsbegrenset leie.

I slike tilfeller betales ikke innskudd eller omkostninger til registrering. Leiebeløpet er imidlertid høyere enn ved langtidsleie, og betales forskuddsvis for kortere leietider (måneder) eller forskuddsvis hvert halvår for lengre leietider (år).

8.3 Søknad om leie av garasje

Søknad om leie av garasje og/eller innplassering på søkerliste, sendes regnskapsfører/TOBB og/eller det enkelte enhetsstyre. Søknaden skal minimum inneholde følgende opplysninger:

1. Søkerens navn, adresse og telefon dag/kveld.
2. Om søknad gjelder fast garasjeplass eller midlertidig leie.

4. Borett og bruksoverlating

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseier 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 to siste årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseier er en juridisk person,
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, militærtjeneste, utdanning, 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 etter husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning fra borettslagets styre.

Styrets forslag til ny tekst 4, ledd:

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning fra borettslagets styre.
I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie). Andelseier plikter å melde til styret datert periode for utleie og til hvem det leies ut.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres

Vedtekter

for Romolslia Borettslag org nr 948 969 858

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.01.1970 og sist endret på generalforsamlingen i borettslaget den 23.05.2016, 29.05.2018, 15.09.2020 og 01.07.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Romolslia 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. Den juridiske enhet Romolslia Borettslag består av seks regnskapsmessige av hverandre uavhengige enheter, samt et felleseie. Felleseiet har til formål å forvalte borettslagets felles arealer, bygninger og tjenester.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert ett 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) Borettslagets styre kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1 i vedtektene.

(3) Nekter borettslagets styre 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- og nedstigende linje.

(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 husstandsfellesskapsloven § 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 første andel i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved annonsering fra forretningsfører i Adresseavisen.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis 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) Borettslagets styre fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det blir vedtatt forbud mot dyrehold, kan borettslagets styre samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for beboere eller andre brukere av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseier 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 to siste årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseier er en juridisk person,
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, militærtjeneste, utdanning, 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 etter husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning fra borettslagets styre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

5. Påbygg og endringer

5-1 Innvendige endringer

(1) Endringer inne i boligen og innenfor boligens yttervegger er tillatt, så lenge endringen ikke berører bærende konstruksjoner eller utvendig fasade. Andelseiere står selv direkte økonomisk ansvarlig for at alle endringer utføres faglig forsvarlig og i tråd med gjeldende lover og regler.

(2) Borettslaget har ikke ansvar for endringer av disponible kjellerrom til beboelsesrom. Oppstår skader som kan tilbakeføres til tette avløp, feil ved dreneringen, eller lekkasjer i bygningskroppen, og som ikke godkjennes som skade i henhold til borettslagets forsikringsavtale, må andelseier selv påregne å dekke alle økonomiske tap som måtte oppstå på egen innredning og inventar som i ettertid er tilført boligen/leiligheten. Skader på innredning og inventar som var standard da bygningen var ny, dekkes derimot i sin helhet av borettslaget.

(3) Borettslaget har ikke ansvar om informasjon til ny andelseier om hva som eventuelt er utførte av endringer inne i boligen/leiligheten, ved eierskifte.

5-2 Utvendige endringer

Andelseiere må ikke foreta utvendige endringer av bygninger/hus eller sette opp antenner/paraboler på bygningen eller eiendommen. Det er således ikke tillatt å endre fasader på bygninger/hus. For eksempel vindu, tilbygg, altaner eller rekkverk. Ei heller utvendige boder, garasjer, carporter, gjerder, osv. Uten at det på forhand er gitt skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Eventuell godkjenning må senere kunne dokumenteres av andelseier.

5-3 Søknad om godkjenning

Ved søknad om påbygg/tilbygg/endring som tidligere ikke er godkjent på generelt grunnlag av generalforsamlingen eller borettslagets styre, må andelseieren selv innhente og vedlegge nødvendig godkjenning fra kommunens bygningsråd og/eller branntilsyn (fasadeendring, brannforskrifter, rømningsveier, etc).

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som innvendige gulv, vegger, tak, vinduer, inventar, vann- og avløpsrør, elektriske anlegg med sikringsskap, kabler, ledninger og tilbehør, kjøkken- og badutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask og apparater. Kjøkken, bad, klosett og vaskerom må brukes og vedlikeholdes slik at kondensskader og lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet skal også omfatte nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som vann- og avløpsrør, sluker, luftkanaler og utstyr, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, elektriske kabler og ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, oljeovner, inventar, kjøkken- og badutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige vindu og dører med karmer.

(3) Andelseier er ansvarlig 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 tilhørende verandaer, balkonger, inngangsparti, o l.

(4) Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av påbygg, fasader, platter, gjerder, hageanlegg, busker og trær som andelseier selv har tilført eller endret. Ved nødvendig vedlikeholdsarbeid eller reparasjon av elektriske kabler, drenering, vann- eller avløpsledninger som borettslaget har ansvaret for - må andelseier for egen regning - selv besørge flytting, demontering og/eller remontering av det de selv har besørget anlagt. Utgifter som borettslaget måtte påføres av slike forhold, faktureres videre til andelseier i sin helhet.

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i eller på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til driftsavdelingen eller til borettslagets styre.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at den enkelte andelseier ikke oppfyller sine forpliktelser til vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseiere.

(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 reparasjon eller utskifting av utvendige vinduer, herunder termoruter, ytterdører til boligen, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Det samme gjelder sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke elektriske varmekabler.

(5) Andelseier skal gi adgang til boligen i den normale arbeidstiden, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting på en økonomisk og effektiv måte. Ettersyn og nødvendige arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
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.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslagets styre skal velges av generalforsamlingen og skal bestå av en styreleder, samt alle styreledere med varamedlem (nestleder) i hver de seks regnskapsmessige enheter som borettslaget består av. Dog slik at resultatet av årsmøte- og styrevedtak i de seks regnskapsmessige enhetene tas til orientering.

(2) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Hovedstyret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

(3) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) De regnskapsmessige enheter 81 Storflata, 82 Lavblokkene, 83 Fogdenget, 84 Skårgangen, 85 Rekkehusene og 86 Langhaugen/Burslia skal ha sine egne lokale styrer. Styret i lag 81 kan bestå av inntil 6 medlemmer, hvorav 3 medlemmer velges fra og blant beboere i hhv. Storflata 1, 3 og 5. Enhetsstyrene i lag 82-86 kan bestå av inntil 5 medlemmer.
Årsmøtet i enhetslaget velger leder og det antall styremedlemmer som kreves for to år, dog slik at omtrent halvparten velges hvert år. Enhetsstyret konstituerer seg. Leder og nestleder blir enhetsstyrets representanter i hovedstyret og skal derfor i tillegg godkjennes av generalforsamlingen.

(5) Hovedstyret er enhetslagenes juridisk ansvarlige organ utad og skal godkjenne alle saker som gjennom instruks fra generalforsamlingen, ikke er vedtatt behandlet i enhetsstyret alene. Eller som ikke er forhåndsgodkjent av generalforsamlingen. Generalforsamlingen godkjenner også instruks med arbeidsoppgaver og ansvar for hovedstyre og enhetsstyrer.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Borettslagets styre skal lede all virksomhet i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Borettslagets styre 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt
Hovedstyrets leder (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Hovedstyret kan gi prokura.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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.

(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 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

(4) Referat fra generalforsamlingen sendes ut til andelseierne innen to måneder etter generalforsamlingen.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved/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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Valgkomite
Alle valg av tillitsmenn på generalforsamlingen skal forberedes og innstilles av en valgkomite. Valgkomiteen skal bestå av de til enhver tid sittende ledere i enhetsstyrene. Når ny styreleder skal innstilles til valg av generalforsamlingen, utnevner hovedstyret en særskilt komiteleder.

12-3 Forholdet til borettslovene
Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

13. Husordensregler

Generalforsamlingen har vedtatt felles husordensregler for borettslaget og likeledes spesielle husordensregler for det enkelte enhetslag. Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre krav om salg av andelen, i henhold til avsnitt 7-2 i vedtektene.

14. Videoovervåking i enhetslag 81 Storflata

Generalforsamlingen 2010 vedtok følgene tillegg: I Storflata enhetslag er det videoovervåkning i 1. etasjene, i heisene og i kjellergangene i Storflata 1, 3 og 5. Videoovervåkningen er registrert hos Datatilsynet. Merking om videoovervåkning er satt opp iht. Datatilsynets krav.

GJENPART
Bygningskontrollen

A/L Ungdommens Egen Heim
Krambugt. 1,
7ooo, T.heim

BOLIGBLOKK ROMOLSLIA 58-66

Boligblokken inneholder 3o leiligheter fordelt på
5 innganger.
Inspeksjon er foretatt og innflyttingstillatelse gis
for alle 3o leiligheter.
Boligblokken er oppført i henhold til godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 29.11.72

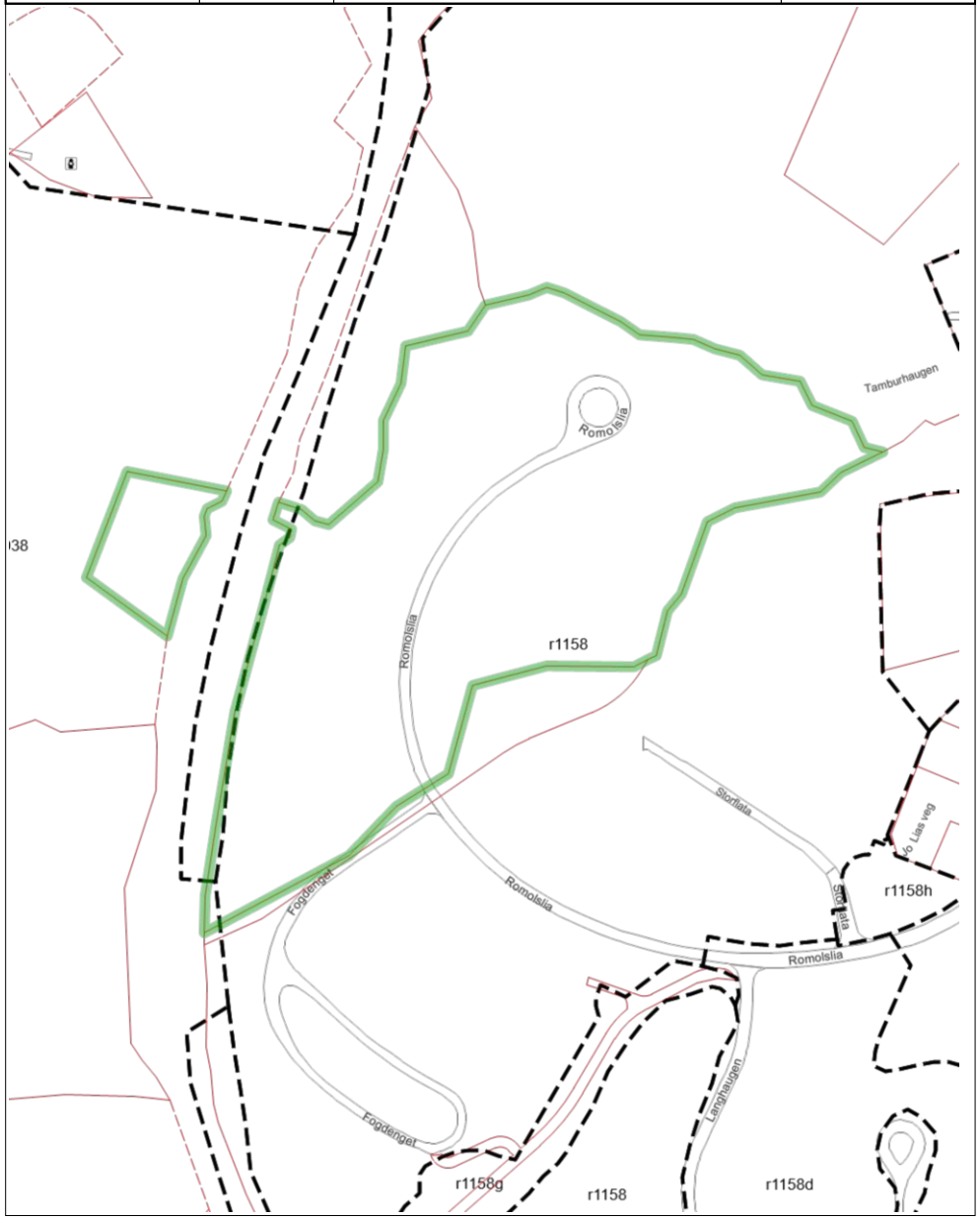
H. Olaussen

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Romolslia 58 7029 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpGrense

R 1158, stf. 29.10.1969

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulerings-og bebyggelsesplan for UEH på Romolslia og del av Flatåsaunet.

Plan datert Trondheim : 10.06.1969

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen har en ytre byggelinje mot veg. Bebyggelsen skal holdes innenfor byggelinjen, men er ikke bundet til å ligge inntil denne. Felt til offentlig bebyggelse er avmerket med bruksbetegnelse. Butikk og barnehage er vist med teoretisk plassering i de respektive feltet.

§2

Samlevegen opp fra Selsbakk skal være fasadefri frem til avkjøringskrysset til den sydligste rekkehusbebyggelse.

§3

Eier eller fester av tomt er etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§4

Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim.

§5

Boligfeltene

1. De respektive bygningers etasjeantall er påført planen. Bygningene skal innredes til beboelse.
   Dessuten kan anordnes vaskeri, garasje, sportsbod, klestørkearrangement og søppelkasse som hører til hver enkelt bolig eller gruppe. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet nær særlige grunner taler for det.
   Gesims og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

2. Boligfeltene skal ha lekeplasser som vist på planen. De private lekeplassene skal opparbeides og holdes vedlike av eierne eller festerne.

3. Feltene skal ha garasjer og/eller biloppstillingsplasser som vist på planen. Det er dog anledning til å tilså deler av biloppstillingsarealene inntil der oppstår reelt behov for plassene.
   Garasjeanlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

4a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
b. Regulert blokk-og høybebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets tillatelse.

5. Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§6

1. Skolen skal ha lekeplasser som innpasses ved detaljutformingen av denne og må ellers planlegges med tanke på de to adkomster som planen viser.

2. Butikk og barnehage skal oppføres i 1 etasje. For øvrig gjelder ingen særlige reguleringsbestemmelser for skole, barnehage og butikk, men forprosjekt må godkjennes av bygningsrådet.

R 38, st.f: 07.06.79. KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE DEL AV FLATÅSEN-OMRÅDET PÅ HEIMDAL

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige endringer kan foretas med bygningsrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by.

Gatehøyder som er påført reguleringsplan er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse.

§ 2

Uten bygningsrådets og vedkommende vegmyndighets godkjenning er det ikke tillatt med andre ut- og innkjørsler til de offentlige veger enn de som er vist på planene.

§ 3

De regulerte friarealer kan bare bebygges med bebyggelse og anlegg som tjener formål som er angitt i bygningsvedtektene for Trondheim by til bygningslovens § 69, avsnitt 3 A. De regulerte kvartalslekeplasser og ballfelt kan ikke anvendes på en måte som begrenser bruken av disse. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene er ikke tillatt.

§ 4

Bortsett fra de områder som er regulert til jord- og skogbruksområder kan eksisterende vegetasjon ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for den offentlige ferdsel. Langs veg og i vegkryss må veglovens bestemmelser med hensyn til trær, busker og annen plantevekst overholdes. Innenfor frisiktareal i vegkryss skal det ikke etableres sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over planum for tilstøtende veger.

§ 5

Trafokiosker, venteskur ved busstopp samt telefonkiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 6

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjetall som vist på planen.

Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i gruppe eller rekke.

Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

§ 7

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1-etasjes hus 3,5 meter, for 2-etasjes hus 6,0 meter og for 2-etasjes hus med sokkeletasje samt 3-etasjes hus 8,8 meter og 3-etasjes hus med sokkelside 11 meter.

§ 8

For bygninger på tomter avsatt til offentlig bebyggelse, skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

§ 9

For bebyggelsen, hvor minste avstand mellom frittliggende bygninger er mindre enn bygningslovens § 70, punkt 3 tilsier, må bygningene oppføres med brannvegg og forøvrig i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

§ 10

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med bygningsrådets godkjennelse overbygges.

Veglovens bestemmelser og byggelinjer må da overholdes. Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering. På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

Frittliggende småhus som ikke ligger med direkte tilknytning til offentlig boliggate skal ha avsatt en bilplass pr. eiendom i nærmeste overdekkete parkeringsanlegg.

§ 12

På areal som i planen er vist for gangtrafikk skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner, utrykkingskjøretøyer under utrykking og kjøretøy til de eiendommer som bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle bestemmer.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

§ 13

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal inneholde følgende:

Plassering og utforming av egnet stengsel langs Nedre Flatåsves vestside.

Plassering av boder, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Nøyaktige planer for plassering og opparbeidelse av sandlekeplasser.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

§ 14

Med byggemelding skal følge geoteknisk rapport om byggeprosjektet.

§ 15

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by til anvendelse.

§ 16

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 17.

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250143 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Romolslia 58, 7029 Trondheim.
Andelsnr. 125 i Romolslia B/L, org.nr. 948969858, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250143
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.03.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no