

Velkommen til

Brundalen 13 C, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brundalen 13 C
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 722,-

BRA/BRA-i	94 / 73 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1994
Etasje	1

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!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott 3-roms selveierleilighet beliggende i sameiet Rotvoll Øvre! Leiligheten ligger i 1. etasje og har en arealeffektiv planløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. I kombinasjon med lyse overflater og gjennomgående 1-stavs gulv bidrar dette til leilighetens lette og luftige atmosfære. Fra stuen er det utgang til stor terrasse hvor du nyter solen fra ca. kl. 08:00 til 19:00 på sommerstid, og videre de siste kveldstimene på forsiden av boligen. Egen garasje følger boligen.

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- To gode soverom
- Gulvvarme på både stue, kjøkken og bad
- Tidsriktig kjøkken med mye skap- og benkeplass
- Flislagt bad på hele 6,5 kvm
- Egen garasje, samt mulighet for elbillading i sameiet
- Nytt gulv på stue, kjøkken og soverom 2025
- Stuen ble malt i 2025
- Vedovn på stue
- Både innvendig bod og utvendig sportsbod
- Beliggende i blindvei

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Brundalen 13 C, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Gnr. 16, Bnr. 427, Snr. 3, Trondheim kommune (samt andel i realsameiet gnr 16, bnr 358, andel 1/66, dette gjelder fellesareal.)

Pris

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	98 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 988 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 002 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 98 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
kr 1.170,- for januar 2026. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 722,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Garasjekonto 17,00
Garasjeforsikring 8,00
Strøm 15,00
Felleskostnader 1 583,00
Fiber 99,00
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
OBOS
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 73 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 94 m²
TBA: 32 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

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Leiligheten disponerer fast garasjeplass iht vedtektene. Det er felles opplegg for lading der man får en kode som man bruker ved lading av elbil.

Sameiets eiendom
Gnr. 16, Bnr. 427, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 895 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1994 ifølge takstmann.

Innhold
Entré/gang, to soverom, stue, kjøkken, bad og bod.

Boligen ligger i byggets første etasje med egen inngang fra bakkeplanet.

Standard
Entré/gang (ca. 7,4 m2):
Flis på gulv. Malte overflater på vegger. Himling med folierte himlingsplater. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1 (ca. 11,1 m2)
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger. Himling med folierte himlingsplater. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2 (ca. 7,5 m2):
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger. Himling med folierte himlingsplater.

Stue (ca. 20,9 m2):
Laminat på gulv med gulvvarme. Malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.
Utgang til terrasse.

Kjøkken (ca. 11,1 m2):
Laminat på gulv med gulvvarme. Malte overflater på vegger, plater over benker. Himling med folierte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet.
Integrert komfyr, mikro, kjøleskap og fryseskap. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt/kantlimt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

Bad (ca. 6,4 m2):
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Himling med folierte/malte himlingsplater.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innredning slette fronter i fabrikkmalt utførelse og med benkeplate i laminat utførelse med påmontert servant i glass. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

Bod/teknisk rom (ca. 3,2 m2):
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.
Vanninntak med stengekran og vannmåler. Varmvannsbereder. Sikringsskap.

Beliggenhet
Brundalen ligger øst i Trondheim, og var opprinnelig en plass under gården Rotvoll Øvre. Første stavelse brun skal bety brønn, det vil si at i området var det flere gode brønner i et distrikt der det ellers var vanskelig å finne godt drikkevann. I dag er Brundalen et populært boligområde som best karakteriseres som rolig og tilbaketrukket. Innen kort avstand finnes servicefunksjoner som blant annet flere nærbutikker, barnehager, skoler og, helse- og velferdssenter.

Området har flotte opparbeidede rekreasjonsområder som blant annet lekeplasser og Charlottenlund idrettsarena med kunstgressbane og innendørshall. I tillegg er det gangavstand til turområder som Estenstadmarka, Chamonix, St. Hanshaugen og Rotvollfjæra/Ladestien. Treningssentrene Easyfit og Impulse ligger også innen kort avstand.

Fra Brundalen er det kort vei til Midtbyen og Solsiden med alle dets fasiliteter, og flere store studiesteder som NTNU Dragvoll og HiST

på Rotvoll og Tunga. Videre er det god offentlig kommunikasjon i området. Godt kollektivtilbud gjør at også andre sentrale servicefunksjoner som NTNU Gløshaugen, HHiT, og St. Olavs Hospital er lett tilgjengelig. Brundalen er et område som åpner for de fleste aldersgrupper, med en tilbaketrukket beliggenhet samtidig som en kort avstand til dagligdagse servicefunksjoner.

Adkomst
Kjør nordover fra Leangen, og ta av ved Skovgård. Ta av første vei til høyre inn Hørløcks veg, og følg denne til Yrkesskolevegen kommer på høyre hånd. Ta til høyre inn Christian Bloms veg og så første til venstre opp Brundalen. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningene er en flermannsbolig oppfør i to etasjer. Grunnmur/ringmur i betong og støpt plate på mark. Etasjeskillere og veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak. Vegger er kledd med liggende trekledning. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Taket er tekket med betongstein. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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 midlertidig brukstillatelse fra 25.05.1994

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 27.09.1992

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
Elektrisk og vedfyring.

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Altibox (fiber).

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut. Styret skal skriftlig informeres ved utleie.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (vedtatt 27.03.2025) er avsatt til bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan R0313E - Rotvoll Øvre (vedtatt 10.03.1994), hvor området i hovedsak er regulert til boligbebyggelse med tilhørende fellesarealer, herunder blant annet avkjørsel, parkering, gangveger og lekeareal.

Det foreligger også et planforslag som kan berøre området: Yrkesskolevegen, gnr./bnr. 16/511, 16/512 m.fl., felt B11-B13 (planid r20230044). Planforslaget innebærer å etablere boliger med mulighet for noe areal til forretning, bevertning og tjenesteyting.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner med bestemmelser og øvrige relevante dokumenter kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn for inntektsåret 2024.
Primærbolig: kr 1 021 104,-
Sekundærbolig: kr 4 084 415,-.

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

Eier
Unni Rothaug

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

1993/23939-1/107 17.12.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Eiendommer som fradeles dette
bnr.gis rett til bruk av og
plikt til å delta i drift og
vedlikehold av fellesareal
etter fradelingene.
Bestemmelse om
garasje/parkering
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 16
BNR: 427

1994/5742-1/107 22.03.1994 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/750

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

SAMEIET ROTVOLL ØVRE - Resultatregnskap 2024
SUM DRIFTSINNTEKTER 1 306 264
SUM DRIFTSKOSTNADER -1 474 978
DRIFTSRESULTAT -168 714
ÅRSRESULTAT -116 120

SAMEIET ROTVOLL ØVRE - Balanseregnskap 2024
SUM ANLEGGSMIDLER 465 559
SUM OMLØPSMIDLER 920 617
SUM EIENDELER 1 386 176

Det gjøres oppmerksom på at terrassen ikke er seksjonert som tilleggsareal til seksjonen. Pkt 6.1 i vedtektene kommer følgende frem: "Hver leilighet har tilleggsdeler. Dette er balkong, svalgang, loft (2.etg.), ytterdør, vinduer og eventuelt garasje. 1. etg disponerer areal i front tilsvarende 2.etg svalgang.

Areal under trapp er fellesareal for hensetting av sykler og barnevogner. Her skal det ikke stå rask og rot, da det skal være fri ferdsel. På stuesiden disponerer 1. etg 5 m utover i leilighetens lengde. Areal som ikke er definert over, samt endevegger, er fellesareal. Det er ikke tillat å gjøre tiltak på fellesareal, som f.eks. beplantning, med mindre det er gitt samtykke fra styret" Det kommer ikke frem hvor stor areal som kan benyttes til terrasse. Konfr. megler.

Sameiet har vedtatt asfaltering av internveier. For den enkelte seksjonseier vil det bli en engangsinnbetaling på kr. 5.000, samt at felleskostnadene vil øke med kr. 235 pr mnd for en periode på 24 måneder. Konfr. megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 65 866 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 12 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.375,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Obron Takst - Endre Kvistad)
- Fotograf (Nonstad Foto - Julian Nonstad)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling AS)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Endre Kvistad i Obron Midt AS den 24-02-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet 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.
Utdrag fra selgers egenerklæring:
29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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
- Egenerklæring datert 20.03.2026
- Tilstandsrapport datert 24.02.2026
- Energiattest
- Planskisse
- Vedtekter
- Reguleringsplaner m/ bestemmelser
- Midlertidig brukstillatelse datert 25.05.1994
- Protokoll
- Byggegodkjente tegninger datert 27.09.1992
- Seksjonering

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
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















gorenje


gorenje













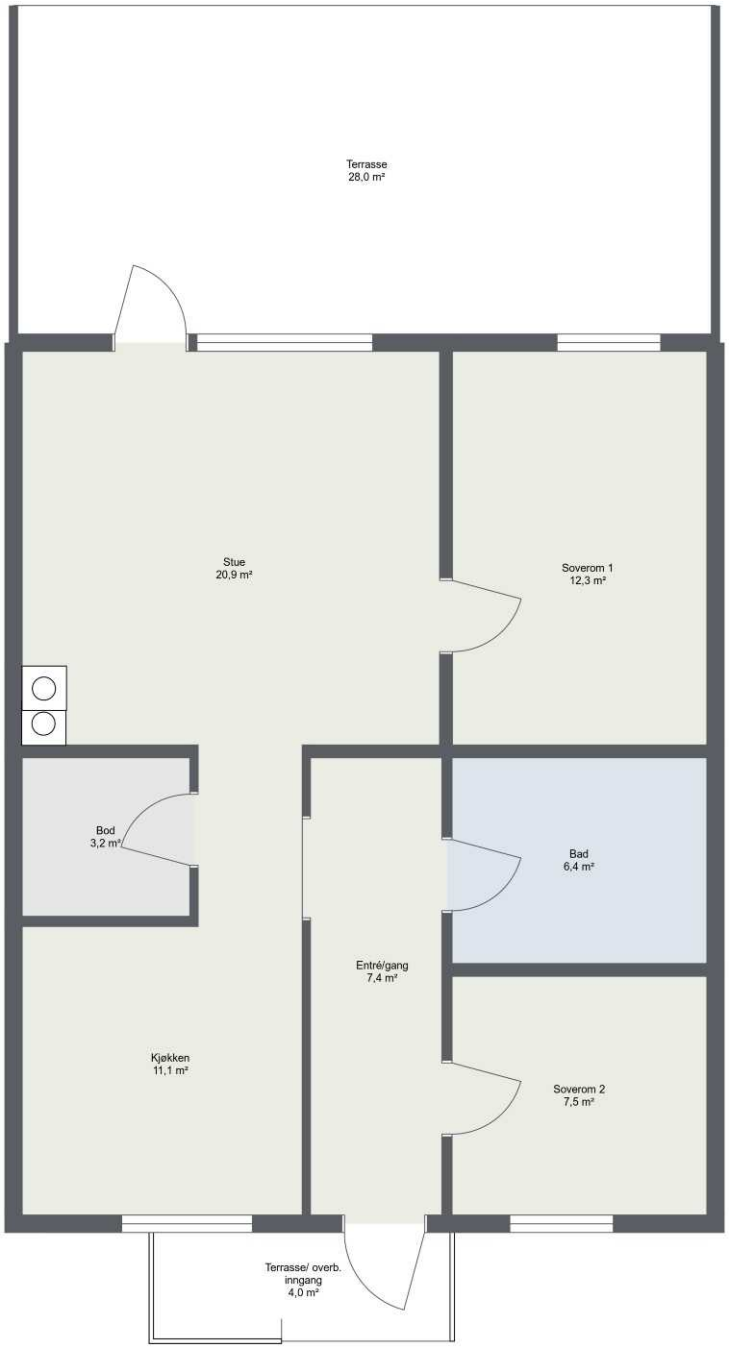





C



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Brundalen 13 C , 7058 CHARLOTTENLUND

TRONDHEIM kommune

gnr. 16, bnr. 427, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18865-1622 **Referansenummer:** TY4274

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Kvistad

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no

915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Brundalen 13 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningene er en flermannsbolig oppfør i to etasjer.
Grunnmur/ringmur i betong og støpt plate på mark.
Etasjeskillere og veggkonstruksjon er oppført i tre.
Takkonstruksjon i tre som saltak.

Boligen ligger i byggets første etasje med egen inngang fra bakkeplanet.

Det er lagt nye laminatgulv og det meste av overflater er oppgradert av tidligere eier. Boligen fremstår i gjennomgående god stand (normal/forventbar alder- og bruksslitasje legges da til grunn for de enkelt bygningsdelene som er beskrevet i rapporten).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Vegger er kledd med liggende trekledning.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Flis på gulv i entre, øvrige rom er med laminat. Vegger er kledd med striebelagte plater med malte overflater. Takene er med foliert/malte himlingsplater.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett, er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad (ca. 6,4 m2):
Flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger. Himling med folierte/malte himlingsplater.
Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innredning slette fronter i fabrikkmalt utførelse og med benkeplate i laminat utførelse med påmontert servant i glass. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Gulvmontert toalettskål. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (ca. 11,1 m2):
Laminat på gulv med gulvvarme. Malte overflater på vegger, plater over benker. Himling med folierte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i fabrikkmalt utførelse.
Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Integrert komfyr, mikro, kjøleskap og fryseskap.
Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt/kantlimt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak med hovedkran tilgjengelig fra bod/teknisk rom. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via sentralt avtrekk for boligen. Avtrekksvifte styres fra kjøkkenhetten. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.
Varmtvannbereder på 116 liter plassert i bod/teknisk rom hvor avløpslange fra ekspansjonskranen er ført til avløpssystemet.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

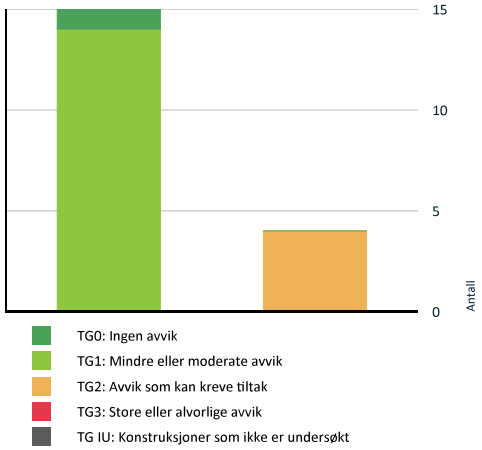
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brundalen 13 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1994

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulvene, malte vegger og tak. Vegger er med striebelagte plater med malte overflater.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom, så som våtrom, kjøkken og toalett, er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er støpt dekke/plate på mark.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Stue og kjøkken.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Vedovn av nyere type (rentbrennende).

TG 1 Innvendige dører

Dørkarmer og dørblader i tre og i malt utførelse. Slette dørblader (lettdører).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Våtrommet ble oppgradert/renovert av tidligere eiere.

Selger har ingen videre kunnskap om når og hva som da ble utført eller om arbeidene ble utført av firma/fagfolk.

Tidligere eier har skiftet/oppgradert innredninger.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Brundalen 13 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Platekledde vegger. Alle vegger er flislagte. Taket er kledd med folierte/malte himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med Gulvet har fall til sluk. Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmaterial hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Videre utførelse av membran/tettesjikt er ikke kjent eller videre dokumentert. Tilstandsgraden er basert på alder, samt at det ikke ble påvist symptomer på utilsiktet fukt (jfr. post for hulltaking).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG2 benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.
TG2 benyttes når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er installert dusjkabinett, og dusjvannet ledes fra kabinettet via avløp direkte ned i sluket. En slik løsning vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det presiseres at dusjkabinett kun begrenser risikoen ved dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.

Gulvet er støpt med nedstøpt sluk, og risikoen for skader på bygningskonstruksjoner ved lekkasjer inne i selve rommet (for eksempel fra vaskemaskin) vurderes som liten.
Jfr. hulltaking; det ble ikke påvist noe unormalt.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Lukket dusjkabinett med termostatbatteri/dusjgarnityr og med avløp ført ned i sluket. Innredning slette fronter i fabrikkmalt utførelse og med benkeplate i laminat utførelse med påmontert servant i glass. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Gulvmontert toalettskål.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

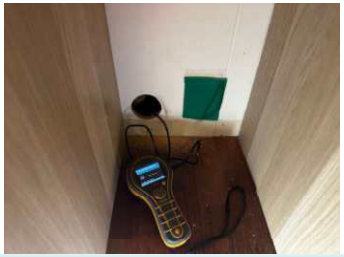
Mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk for boligen.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom 1). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Rommet er ikke videre eksponert for bruksvann siden det benyttes lukket dusjkabinett. I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann).



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er støpt plate på mark med laminat. Vegger med malt glassfiberstrie. Plater med aluminiumsfolie over benker. Himling med folierte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med slette fronter i laminat/høyglans utførelse. Integrert komfyr. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran i oppvaskbenken. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via avtrekkshette tilsluttet sentralt avtrekk i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med hovedkran tilgjengelig fra bod/teknisk rom. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via sentralt avtrekk for boligen (ev. avvik kan også være beskrevet under de respektive poster). Avtrekksvifte styres fra kjøkkenhetten. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Avtrekksvifte er plasser på byggets loft og er ikke besiktige, men tidligere eier opplyste at det er utført kontroll og service på anlegget i regi av sameiet.

Andre VVS-installasjoner

Varmtvannbereder på 116 liter plassert i bod/teknisk rom hvor avløpslange fra ekspansjonskranen er ført til avløpssystemet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 116 liter plassert i bod/teknisk rom hvor avløpslange fra ekspansjonskranen er ført til avløpssystemet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994 Nåværende eiere har ikke utført tiltak på det elektriske anlegget eller er ikke kjent med hva eventuelt tidligere eiere har fått utført.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det er sannsynlig at det er utført tiltak på det elektriske anlegget av tidligere eier, da i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken, men det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring på hva da eventuelt som er utført.

   Det var ikke krav om samsvarserklæringer da bygget ble oppført.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Brundalen 13 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

    Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at det er feil eller mangler ved det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer. Det anbefales derfor først å undersøke om tidligere eiere eller firmaer som har utført arbeidet, kan fremlegge nødvendig dokumentasjon. Det kan også være at dokumentasjon finnes i sameiet/borettslagets FDV-materiale (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), særlig gjelder dette i leilighetsbygg hvor også skal foreligge dokumentasjon for byggets tekniske anlegg.

    Dersom dokumentasjon ikke kan fremvises, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet foretar en teknisk gjennomgang av anlegget. Kun registrerte elektrovirksomheter har kompetanse og myndighet til å gjennomføre slik kontroll og eventuelt utstede ny dokumentasjon eller samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det anføres at varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. DLE anbefaler fast tilkobling av alle varmtvannsberedere.

I 2010 ble det innført krav om fast tilkobling av varmtvannsberedere. Beredere installert før 2010, eller som senere er skiftet ut og tilkoblet via eksisterende stikkontakt, er ikke nødvendigvis underlagt krav om fast tilkobling. Det er imidlertid viktig at det jevnlig foretas kontroll ved å trekke ut støpselet og undersøke om det forekommer tegn til varmgang, misfarging eller andre avvik.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

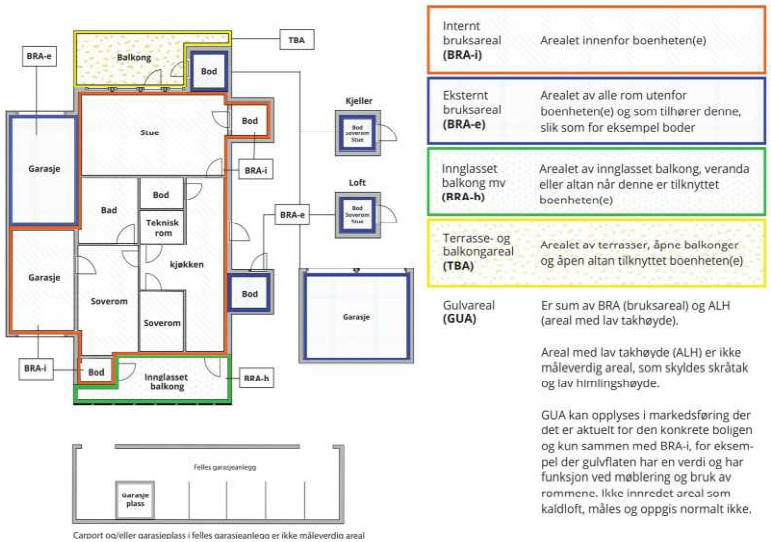
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Brundalen 13 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	73			73	32
Sportsbod og garasje i fellesanlegg		21		21	
SUM	**73**	**21**			**32**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, bod		
Sportsbod og garasje i fellesanlegg		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Endre Kvistad	Takstingeniør
	Unni Rothaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	16	427		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brundalen 13 C

Hjemmelshaver
Rothaug Unni

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.02.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.02.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått		Nei

Brundalen 13 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 427
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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

Unni Rothaug

Boligen

Brundalen 13C
7058 Charlottenlund

5001-16/427/0/3

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 om 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 om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. 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.

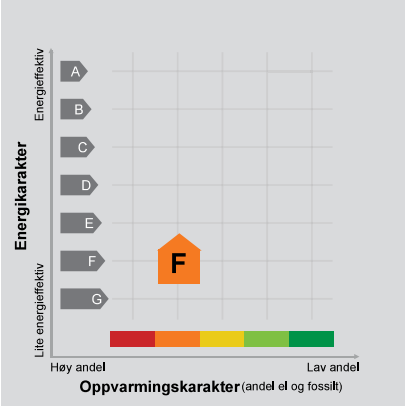
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Brundalen 13C
Postnummer	7058
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	427
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	–
Festenummer	–
Bygningsnummer	10549191
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146193
Dato	15.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montering tetningslister**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ROTVOLL ØVRE

Vedtatt i årsmøtet den 28.04.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Rotvoll Øvre består av 66 selveierseksjoner, fordelt på 9 hus. Totalt består Sameiet Rotvoll Øvre av følgende gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) i Trondheim kommune:

Hus 1 = 16/420 (seksjonsnummer (snr.) 1-6),
Hus 3 = 16/421 (snr. 1-6), Hus 5 = 16/422 (snr. 1-6)
Hus 7 = 16/423 (snr. 1-6), Hus 9 = 16/424 (snr. 1-6)
Hus 11A = 16/425 (snr. 1-8), Hus 11T = 16/426 (snr. 1-10)
Hus 13 = 16/427 (snr. 1-10) og Hus 15 = 16/428 (snr. 1-8)
Sameiet eier fellesarealet gnr. 16, bnr. 358.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.03.1994

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Salg av leiligheter skal være godkjent av styret, dette for å unngå manglende betaling av fellesutgifter. Ved utleie av leiligheter skal styret informeres omgående, likeledes ved skifte av leietakere.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. PARKERING OG TILBRINGERTJENESTE

3.1 Antall parkeringsplasser

Sameiet Rotvoll Øvre har i dag følgende parkeringsplasser (se også vedlegg 1):

- 36 garasjeplasser merket med husnummer.
- 30 parkeringsplasser merket med husnummer.
- 4 felles ladepunkt for El-bil.
- Et antall gjesteplasser.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer

3.2 Generell regulering av parkering

En seksjonseier og dens husstand kan kun disponere 1 merket parkeringsplass.

Seksjonseieren står fritt til å benytte denne parkeringsplassen til parkering av kjøretøy eller henger. Så fremst ikke kjøretøyets eller hengerens lengde overstiger 5,2m.

Beboere i sameiet Rotvoll Øvre kan benytte seg av Sameiet sine gjesteplasser.

Gjesteplassene kan kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy som motorsykkel, personbil eller varebil. Kjøretøyets lengde må ikke overstige 5,2m

3.3 Alminnelige parkeringsbestemmelser

Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formålet

Parkering utenfor oppmerket område så som internveier, foran innganger, på plener, gangveier eller lignende er ikke tillatt.

Parkering som ikke er til hinder for andre kan i særskilte tilfeller godkjennes. Søknad må sendes til styret.

Kjøretøyer som står parkert i strid med disse bestemmelser kan etter mottatt skriftlig varsel taues vekk for eiers regning og risiko.

Det er kun tillatt å stå på sameiet sine felles ladepunkt dersom man lader sin el- eller hybridbil. Dersom dette ikke overholdes vil det ilegges et gebyr på kr 600,- etter mottatt skriftlig varsel.

Parkering av mopeder, scootere og motorsykler ved siden av inngangstrapp er tillatt, så lenge det ikke er til hinder for andre.

3.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven. Seksjonseier hefter for fellesutgifter for hvert påbegynt kvartal.

Følgende tilleggsposter vil kunne komme på faktura dersom det er gjeldene for seksjonseier:

a) Forsikring garasje
b) Strøm p-plass fastbeløp
c) Strøm ladepunkt EL-bil forbruk

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

6. TILLEGGSDEL OG VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1. Tilleggsdel

Hver leilighet har tilleggsdeler. Dette er balkong, svalgang, loft (2.etg.), ytterdør, vinduer og eventuelt garasje. 1. etg disponerer areal i front tilsvarende 2.etg svalgang. Areal under trapp er fellesareal for hensetting av sykler og barnevogner. Her skal det ikke stå rask og rot, da det skal være fri ferdsel. På stuesiden disponerer 1. etg 5 m utover i leilighetens lengde. Areal som ikke er definert over, samt endevegger, er fellesareal
Det er ikke tillat å gjøre tiltak på fellesareal, som f.eks. beplantning, med mindre det er gitt samtykke fra styret

6.2. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsareal til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos Sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

6.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ved skifte av dører så skal de være i opprinnelige mål og i fargen hvit, ellers bestemmer hver enkelt sameier evt. utforming av vindu. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Varmepumper kan monteres i sameiet etter godkjenning av styret. Ved søknad om montering av varmepumpe skal det fremlegges dokumentasjon som viser at varmepumpen tilfredsstiller gjeldende krav til støy og avstand fra nabogrenser. Varmepumpen skal monteres slik at den ikke er til sjenanse for andre sameiere eller naboer. Styret kan også kreve at varmepumpen utstyres med støydempende tiltak. Dersom det er flere sameiere som ønsker å montere varmepumper, kan styret vedta en fellesløsning for montering av varmepumper i sameiet, for å sikre at utformingen og plasseringen av varmepumpene er tilfredsstillende for alle sameierne. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

For å unngå trinnlyd fra leiligheter i 2. etasje til leiligheter i 1. etasje, må det ved skifte av gulv i 2. etasje benyttes en godkjent løsning. Det er viktig at valg av materialer og utførelse utføres i henhold til gjeldende forskrifter og byggteknisk forskrift. Endring av gulv i 2. etasje som kan påvirke trinnlyd til leiligheter i 1. etasje må godkjennes av styret og dokumenteres i henhold til vedtektene. Dette gjelder alle typer gulv som parkett, laminat, vinyl, flis m.m.

7. MISLIGHOLD

7.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8. ÅRSMØTET

8.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

8.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst syv seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8.2.

8.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer og styreleder

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 8.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 8.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

8.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

9. STYRET

9.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer.

9.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Leder velges på sameiermøtet (generalforsamling) for 1 år av gangen. De øvrige styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Styret konstituerer seg selv, det vil si at styrevervene (unntatt ledervervet) fordeles på første styremøte etter sameiermøtet (generalforsamling). Det skal være 2 vararepresentanter til styret. Vararepresentantene og valgkomité velges på sameiermøtet for 1 år.

Styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Valgkomiteens arbeid: Styret henvender seg skriftlig til valgkomiteen i god tid, senest 2 måneder før planlagt sameiermøte hvor valg skal skje, med informasjon om når sameiermøte skal avholdes, hvem som sitter i styret og hvilke styrerepresentanter som er på valg. Utover dette er valgkomiteen selv ansvarlig for å finne kandidater til valgene. Sameierne kan komme med forslag til valgkomiteen. Sameierne kan komme med benkeforslag til kandidater til de ulike verv på selve sameiermøtet.

9.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

9.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

1 GENERELT

Ordensreglene er laget for å sikre trivsel og et godt bomiljø for alle beboere i sameiet. Dette er et fellesskap hvor vi alle har ansvar for å ta hensyn til hverandre og ivareta sameiets eiendom og interesser. Ved å følge disse ordensreglene kan vi sammen skape et godt bomiljø og gjøre sameiet til et trygt og hyggelig sted å bo.

2 RO OG ORDEN

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i sameiet, herunder sameiere, beboere, besøkende og eventuelle leietakere. Det er den enkelte sameiers ansvar å sørge for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med ordensreglene og overholder disse. Vi oppfordrer alle beboere til å informere sine gjester om reglene og å ta ansvar for deres oppførsel. Sammen kan vi sørge for at sameiet opprettholder en høy standard for ro og orden, og skape et trivelig og trygt bomiljø for alle.

2.1 Støy - Nattero

Det skal være nattero i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
Dette betyr at all form for "feststøy", musikk, bråk og støy fra leiligheten må dempes på en slik måte at det ikke forstyrrer naboleiligheter

3 OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD

I henhold til sameieloven har hver sameier ansvar for alt som foregår innenfor veggene i deres enhet.
Oppussingsarbeid som medfører støy, banking, boring, sliping eller lignende må ikke foregå mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og etter kl. 19:00 på lørdager. På søndager, helligdager og andre høytidsdager er det ikke tillatt med støyende oppussingsarbeid.

Ved montering av varmepumper eller andre tekniske installasjoner som kan påvirke sameiets fellesområder eller naboer, må det søkes til styret på forhånd. Styret vil vurdere søknaden basert på gjeldende regler og retningslinjer. Vi ber om at alle sameiere tar hensyn til naboene og tar kontakt med styret før slike installasjoner settes opp

4 AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal sorteres og kastes i riktige beholdere. Det er ikke tillatt å kaste søppel utenfor oppsamlingspunktene. Grovavfall skal avtales med renovasjonsselskapet og kan ikke settes ut før avtalt tidspunkt.

5 DUGNAD – VÅRRYDDING

Hver vår, uke 18/19, arrangeres fellesdugnad for beboerne på sameiet sine uteområder. En felles innsats for å fjerne rusk og rask etter vinteren. Dugnaden har flere hensikter, skape trivsel i boområdet, gjøre boområdet attraktiv/populært og øke markedsverdien. En annen viktig faktor er det sosiale med å bli kjent med naboene. Det er viktig at samtlige beboere deltar i fellesskapet. Eldre og syke er fritatt i å delta i dugnadsarbeidet. I samme tidsrom settes det ut containere for beboere til å kvitte seg med rask Nøyaktige datoer for dugnad og utplassering av containere vil bli informert om på VIBBO

SAMEIET ROTVOLL ØVRE
ORG.NR. 975 869 326, KUNDENR. 2436

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 268 244	1 268 244	1 268 000	1 268 244
Andre inntekter	3	38 020	29 608	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 306 264**	**1 297 852**	**1 268 000**	**1 268 244**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-16 920	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-143 260	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	12	-66 729	-66 729	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 669	-13 136	-12 100	-13 000
Forretningsførerhonorar		-96 445	-91 718	-94 500	-99 000
Konsulenthonorar	7	9 900	-127 506	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-461 345	-466 342	-328 380	-254 244
Forsikringer		-319 697	-266 731	-293 100	-350 000
Energi/fyring		-70 589	-63 332	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 408	-78 408	-78 500	-82 000
Andre driftskostnader	9	-217 537	-234 640	-239 500	-248 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 474 978**	**-1 545 461**	**-1 268 000**	**-1 268 244**
DRIFTSRESULTAT		**-168 714**	**-247 609**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	52 715	46 063	0	0
Finanskostnader	11	-121	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**52 594**	**46 063**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-116 120**	**-201 546**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-116 120	-201 546		

SAMEIET ROTVOLL ØVRE
ORG.NR. 975 869 326, KUNDENR. 2436

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	465 559	532 288
SUM ANLEGGSMIDLER		**465 559**	**532 288**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 722	1 877
Forskuddsbetalte kostnader		177 665	138 894
Driftskonto OBOS-banken		83 309	198 903
Sparekonto OBOS-banken		657 921	726 063
SUM OMLØPSMIDLER		**920 617**	**1 065 736**
SUM EIENDELER		**1 386 176**	**1 598 024**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 343 596	367 409
SUM EGENKAPITAL		**1 343 596**	**367 409**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	1 092 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**1 092 307**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 900	19 154
Leverandørgjeld		18 679	119 153
SUM KORTSIKTIG GJELD		**42 579**	**138 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 386 176**	**1 598 024**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 19.03.2025
Styret i Sameiet Rotvoll Øvre

Aleksander Vestermo/S/ Ed Rønning Bruheim/S/ Ingunn Sande/S/

Anita Krossvoll Pettersen/S/ Marianne Klemmetvoll/S/

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROTVOLL ØVRE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 18:00 og lukker 16. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2436

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av §6.1 – Presisering av bruksrett og vedlikeholdsansvar for svalgang og balkong
7. Asfaltering av internveier
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROTVOLL ØVRE

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Aleksander Vestermo velges.

Sak 2
Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som protokollvitner ble Arve Næsgaard og Haakon Grønningsæter foreslått.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 2436 Sameiet Rotvoll Øvre.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 6

Forslag til endring av §6.1 – Presisering av bruksrett og vedlikeholdsansvar for svalgang og balkong

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:
Dagens §6.1 i vedtektene beskriver hvilke deler av bygningen som regnes som tilleggsdeler for den enkelte seksjon. Blant annet er balkong og svalgang nevnt, men bestemmelsen presiserer ikke nærmere hvilket vedlikeholdsansvar som ligger hos seksjonseier, og hva som er sameiets ansvar. Dette har medført uklarhet i flere tilfeller der det har oppstått slitasje eller skader på blant annet terrassebord, undertak og bærende konstruksjoner – særlig på svalgangene.

Gjeldende tekst i vedtektene:

"*Hver leilighet har tilleggsdeler. Dette er balkong, svalgang, loft (2.etg.), ytterdør, vinduer og eventuelt garasje. 1. etg disponerer areal i front tilsvarende 2.etg svalgang. Areal under trapp er fellesareal for hensetting av sykler og barnevogner. Her skal det ikke stå rask og rot, da det skal være fri ferdsel. På stuesiden disponerer 1. etg 5 m utover i leilighetens lengde. Areal som ikke er definert over, samt endevegger, er fellesareal. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på fellesareal, som f.eks. beplantning, med mindre det er gitt samtykke fra styret.*"

Begrunnelse:
Det er behov for å tydeliggjøre hva som ligger under seksjonseiers ansvar, og hva som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt. Dette er viktig for å sikre:

- riktig og rettidig vedlikehold av bygningens konstruksjoner
- forutsigbarhet og rettferdig ansvarsfordeling
- forebygging av tvister mellom seksjonseiere og styret

Forslaget innebærer en tydelig og balansert ansvarsfordeling:

- Seksjonseier har ansvar for daglig vedlikehold og renhold av overflaten på svalgang og balkong (som terrassebord, rekkverk, snørydding og algefjerning).
- Sameiet har ansvar for bærende konstruksjoner, undertak og tekking, samt utbedring av skader som kan føre til lekkasje, råte eller skade på felles bygningsdeler eller underliggende leiligheter.

Forslag til vedtak:
§6.1 i vedtektene erstattes med følgende nye tekst:

§6.1 Tilleggsdel og bruksrett
Hver leilighet har tilleggsdeler. Dette inkluderer:

- Balkong
- Svalgang utenfor inngang (kun 2. etasje)
- Loft (for leiligheter i 2. etasje)
- Ytterdør og vinduer
- Eventuell garasje

For leiligheter i 1. etasje gjelder i tillegg:

- Seksjonseier disponerer arealet foran inngangen, tilsvarende dybden på svalgangen over
- På stuesiden disponerer seksjonseier 5 meter ut fra fasaden i leilighetens lengde

Området under trapper er fellesareal og kan benyttes til hensetting av sykler og barnevogner. Det skal ikke plasseres rask eller rot, og det skal til enhver tid være fri ferdsel.

Arealer som ikke er eksplisitt definert som tilleggsdel, herunder endevegger og øvrige uteområder, er fellesareal.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på fellesareal, som for eksempel beplantning, uten skriftlig samtykke fra styret.

Presisering – Svalgang og balkong

Seksjonseierens ansvar:

- Har eksklusiv bruksrett til sin del av svalgang og/eller balkong
- Har ansvar for:
  Renhold og løpende vedlikehold av overflate
  Snørydding, algefjerning og fjerning av løv
  Vedlikehold av terrassebord og rekkverk

Sameiets ansvar:

- Har ansvar for vedlikehold og utskifting av:
  Bærende konstruksjon
  Undertak og tekking
- Har ansvar for utbedring av fukt- og råteskader eller andre skader som påvirker etasjen under eller fellesarealer

Ingen tiltak på svalgang eller balkong må hindre ferdsel, være til sjenanse eller utgjøre sikkerhetsrisiko.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å vedta forslaget

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å erstatte dagens §6.1 i vedtektene med ny tekst som vist i beskrivelsen til denne saken.

Sak 7

Asfaltering av internveier

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet Rotvoll Øvre har i dag interne kjøreveier med grusdekke. Disse veiene er utsatt for slitasje, ujevnheter, groper og avrenning, og krever jevnlig vedlikehold med subbus og maskinell planering. Dette gir både høyere driftskostnader og dårligere komfort og tilgjengelighet for beboere og gjester.

Styret har vurdert ulike løsninger og innhentet tilbud på full asfaltering av internveiene. Det foreslås nå at dette gjennomføres i løpet av 2025.

Arbeidet vil omfatte avretting og forarbeid, justering av kummer, og asfaltlegging i bredde på ca. 3 meter, med noe bredere dekke i svingene. Asfalten legges med 60 mm tykkelse, tilpasset normal bruk for personbiltrafikk

Begrunnelse:
Asfaltering av internveiene vil:

- Redusere behovet for fremtidig vedlikehold (subbus, planering)
- Gi tryggere og mer fremkommelig adkomst for beboere og nødetater
- Forbedre utseende og verdi på sameiets fellesområder
- Hindre ytterligere nedbryting av veiene og behov for nødløsninger
- Føre til mindre støv og støy ved internkjøring

Kostnaden er høy, men tiltaket er langsiktig og økonomisk fornuftig sammenliknet med løpende grusvedlikehold over tid. Forslaget tar hensyn til økonomien i sameiet ved å kombinere engangsinnbetaling, en moderat økning i månedlige felleskostnader og bruk av disponible midler.

Finansiering:

Total kostnad for asfalteringsarbeidet er estimert til **kr 900 000 inkl. mva**. For å sikre gjennomføring uten behov for låneopptak, foreslås følgende finansieringsmodell:

- **Kr 5 000 i engangsinnbetaling fra hver av de 66 seksjonene**
  → Totalt: kr 330 000
- **Kr 235 per måned i økte felleskostnader over 24 måneder**
  → Totalt: kr 371 625
- **Kr 200 000 dekkes av sameiets oppsparte midler**

Merk:
Dersom vedtaket godkjennes, vil **økningen i felleskostnader på kr 235 per måned starte først fra 1. juli 2025.** Det betyr at **det ikke blir behov for å øke felleskostnadene i 2025**, og **ingen annen "generell økning" av felleskostnadene vil bli gjennomført i 2025** så lenge dette forslaget vedtas og gjennomføres som planlagt.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet godkjenner at sameiets internveier asfalteres i henhold til beskrevet omfang.

   Kostnaden, estimert til ca. **kr 900 000 inkl. mva**, finansieres slik:
   Kr 5 000 i engangsinnbetaling per seksjon
   Kr 235 per måned i 24 måneder som økning i felleskostnader
2. **Kr 200 000** dekkes av sameiets eksisterende midler

   Styret gis fullmakt til å:
   Inngå avtaler med leverandører
3. Følge opp betalinger og gjennomføring

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget slik det er fremlagt.
Asfaltering av internveiene er et nødvendig tiltak som vil gi lavere vedlikeholdskostnader, bedre fremkommelighet og økt trivsel i sameiet. Den foreslåtte finansieringsmodellen balanserer behovet for gjennomføring med hensyn til økonomien for den enkelte seksjonseier og for sameiet som helhet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at sameiets internveier asfalteres i henhold til beskrevet omfang.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Vestermo
  Vært styreleder siden 2017

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ROTVOLL ØVRE

Organisasjonsnummer: 975869326
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 18:00 til 16. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Vestermo velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 45
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner ble Arve Næsgaard og Haakon Grønningsæter foreslått.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 38
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til endring av §6.1 – Presisering av bruksrett og vedlikeholdsansvar for svalgang og balkong

Bakgrunn:
Dagens §6.1 i vedtektene beskriver hvilke deler av bygningen som regnes som tilleggsdeler for den enkelte seksjon. Blant annet er balkong og svalgang nevnt, men bestemmelsen presiserer ikke nærmere hvilket vedlikeholdsansvar som ligger hos seksjonseier, og hva som er sameiets ansvar. Dette har medført uklarhet i flere tilfeller der det har oppstått slitasje eller skader på blant annet terrassebord, undertak og bærende konstruksjoner – særlig på svalgangene.

Gjeldende tekst i vedtektene:

"*Hver leilighet har tilleggsdeler. Dette er balkong, svalgang, loft (2.etg.), ytterdør, vinduer og eventuelt garasje. 1. etg disponerer areal i front tilsvarende 2.etg svalgang. Areal under trapp er fellesareal for hensetting av sykler og barnevogner. Her skal det ikke stå rask og rot, da det skal være fri ferdsel. På stueside disponerer 1. etg 5 m utover i leilighetens lengde. Areal som ikke er definert over, samt endevegger, er fellesareal. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på fellesareal, som f.eks. beplantning, med mindre det er gitt samtykke fra styret.*"

Begrunnelse:
Det er behov for å tydeliggjøre hva som ligger under seksjonseiers ansvar, og hva som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt. Dette er viktig for å sikre:

- riktig og rettidig vedlikehold av bygningens konstruksjoner
- forutsigbarhet og rettferdig ansvarsfordeling

- forebygging av tvister mellom seksjonseiere og styret

Forslaget innebærer en tydelig og balansert ansvarsfordeling:

- Seksjonseier har ansvar for daglig vedlikehold og renhold av overflaten på svalgang og balkong (som terrassebord, rekkverk, snørydding og algefjerning).
- Sameiet har ansvar for bærende konstruksjoner, undertak og tekking, samt utbedring av skader som kan føre til lekkasje, råte eller skade på felles bygningsdeler eller underliggende leiligheter.

Forslag til vedtak:
§6.1 i vedtektene erstattes med følgende nye tekst:

§6.1 Tilleggsdel og bruksrett
Hver leilighet har tilleggsdeler. Dette inkluderer:

- Balkong
- Svalgang utenfor inngang (kun 2. etasje)
- Loft (for leiligheter i 2. etasje)
- Ytterdør og vinduer
- Eventuell garasje

For leiligheter i 1. etasje gjelder i tillegg:

- Seksjonseier disponerer arealet foran inngangen, tilsvarende dybden på svalgangen over
- På stuesiden disponerer seksjonseier 5 meter ut fra fasaden i leilighetens lengde

Området under trapper er fellesareal og kan benyttes til hensetting av sykler og barnevogner. Det skal ikke plasseres rask eller rot, og det skal til enhver tid være fri ferdsel.

Arealer som ikke er eksplisitt definert som tilleggsdel, herunder endevegger og øvrige uteområder, er fellesareal.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på fellesareal, som for eksempel beplantning, uten skriftlig samtykke fra styret.

Presisering – Svalgang og balkong

Seksjonseierens ansvar:

- Har eksklusiv bruksrett til sin del av svalgang og/eller balkong
- Har ansvar for:
  Renhold og løpende vedlikehold av overflate
  Snørydding, algefjerning og fjerning av løv
  Vedlikehold av terrassebord og rekkverk

Sameiets ansvar:

- Har ansvar for vedlikehold og utskifting av:
  Bærende konstruksjon
  Undertak og tekking
- Har ansvar for utbedring av fukt- og råteskader eller andre skader som påvirker etasjen under eller fellesarealer

Ingen tiltak på svalgang eller balkong må hindre ferdsel, være til sjenanse eller utgjøre sikkerhetsrisiko.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å vedta forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å erstatte dagens §6.1 i vedtektene med ny tekst som vist i beskrivelsen til denne saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Asfaltering av internveier

Sameiet Rotvoll Øvre har i dag interne kjøreveier med grusdekke. Disse veiene er utsatt for slitasje, ujevnheter, groper og avrenning, og krever jevnlig vedlikehold med subbus og maskinell planering. Dette gir både høyere driftskostnader og dårligere komfort og tilgjengelighet for beboere og gjester.

Styret har vurdert ulike løsninger og innhentet tilbud på full asfaltering av internveiene. Det foreslås nå at dette gjennomføres i løpet av 2025.

Arbeidet vil omfatte avretting og forarbeid, justering av kummer, og asfaltlegging i bredde på ca. 3 meter, med noe bredere dekke i svingene. Asfalten legges med 60 mm tykkelse, tilpasset normal bruk for personbiltrafikk

Begrunnelse:
Asfaltering av internveiene vil:

- Redusere behovet for fremtidig vedlikehold (subbus, planering)
- Gi tryggere og mer fremkommelig adkomst for beboere og nødetater
- Forbedre utseende og verdi på sameiets fellesområder
- Hindre ytterligere nedbryting av veiene og behov for nødløsninger
- Føre til mindre støv og støy ved internkjøring

Kostnaden er høy, men tiltaket er langsiktig og økonomisk fornuftig sammenliknet med løpende grusvedlikehold over tid. Forslaget tar hensyn til økonomien i sameiet ved å kombinere engangsinnbetaling, en moderat økning i månedlige felleskostnader og bruk av disponible midler.

Finansiering:
Total kostnad for asfalteringsarbeidet er estimert til **kr 900 000 inkl. mva**. For å sikre gjennomføring uten behov for låneopptak, foreslås følgende finansieringsmodell:

- **Kr 5 000 i engangsinnbetaling fra hver av de 66 seksjonene**
  → Totalt: kr 330 000
- **Kr 235 per måned i økte felleskostnader over 24 måneder**
  → Totalt: kr 371 625

- Kr 200 000 dekkes av sameiets oppsparte midler

Merk:
Dersom vedtaket godkjennes, vil **økningen i felleskostnader på kr 235 per måned starte først fra 1. juli 2025**. Det betyr at **det ikke blir behov for å øke felleskostnadene i 2025**, og **ingen annen "generell økning" av felleskostnadene vil bli gjennomført i 2025** så lenge dette forslaget vedtas og gjennomføres som planlagt.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet godkjenner at sameiets internveier asfalteres i henhold til beskrevet omfang.

   Kostnaden, estimert til ca. **kr 900 000 inkl. mva**, finansieres slik:
   Kr 5 000 i engangsinnbetaling per seksjon
   Kr 235 per måned i 24 måneder som økning i felleskostnader
2. **Kr 200 000** dekkes av sameiets eksisterende midler

   Styret gis fullmakt til å:
   Inngå avtaler med leverandører
3. Følge opp betalinger og gjennomføring

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget slik det er fremlagt.
Asfaltering av internveiene er et nødvendig tiltak som vil gi lavere vedlikeholdskostnader, bedre fremkommelighet og økt trivsel i sameiet. Den foreslåtte finansieringsmodellen balanserer behovet for gjennomføring med hensyn til økonomien for den enkelte seksjonseier og for sameiet som helhet.

Forslag til vedtak:
✕ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 25
Antall stemmer mot vedtaket: 21
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Aleksander Vestermo (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Vestermo

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ed Bruheim (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ed Bruheim

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Heimdal Utbyggingsselskap A/S
Dybdahlsv. 3
7016 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/72058/1993 oppgis ved alle henvendelser	05.05.94

BYGGESTED: BRUNDALEN 13 G.nr.: 0001603580000000

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG m/ 10 stk. leiligheter

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

Arbeidet er besiktiget den 05.05.94

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

H. Hamm

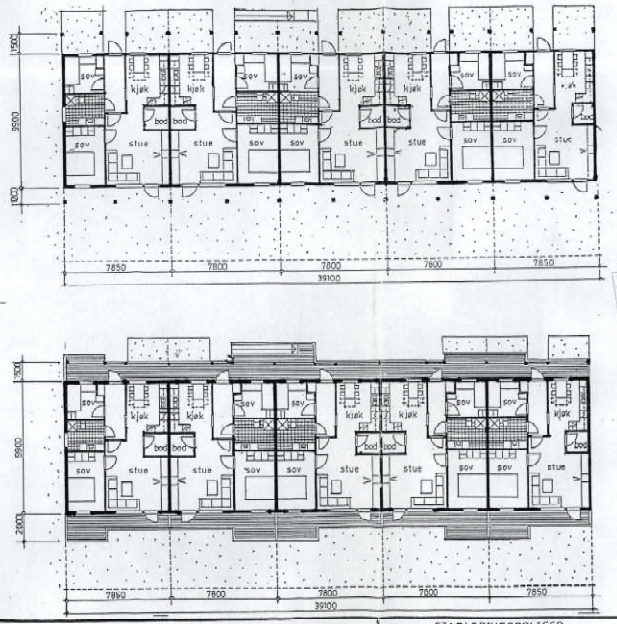
BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

114437/94

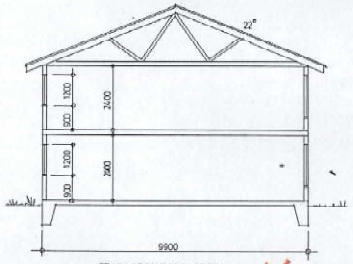


DELEGASJONSVEDTAK
REMMG. DAN NR.
26.10.93 01029
BYGGESAKSKONTORET

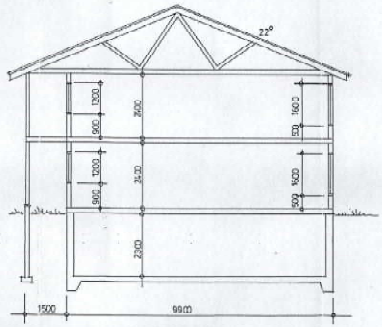
27.05.93
02058/93

13.

ETABLERINGSBOLIGER	M 1:200	DATO 27.09.92	
"ROTVOLL ØVRE"	PLAN 1.OG 2.ETASJE HUS 13		TEGN.NR 001
	TEGN. Palmer Nerland		



ETABLERINGSBOLIGER

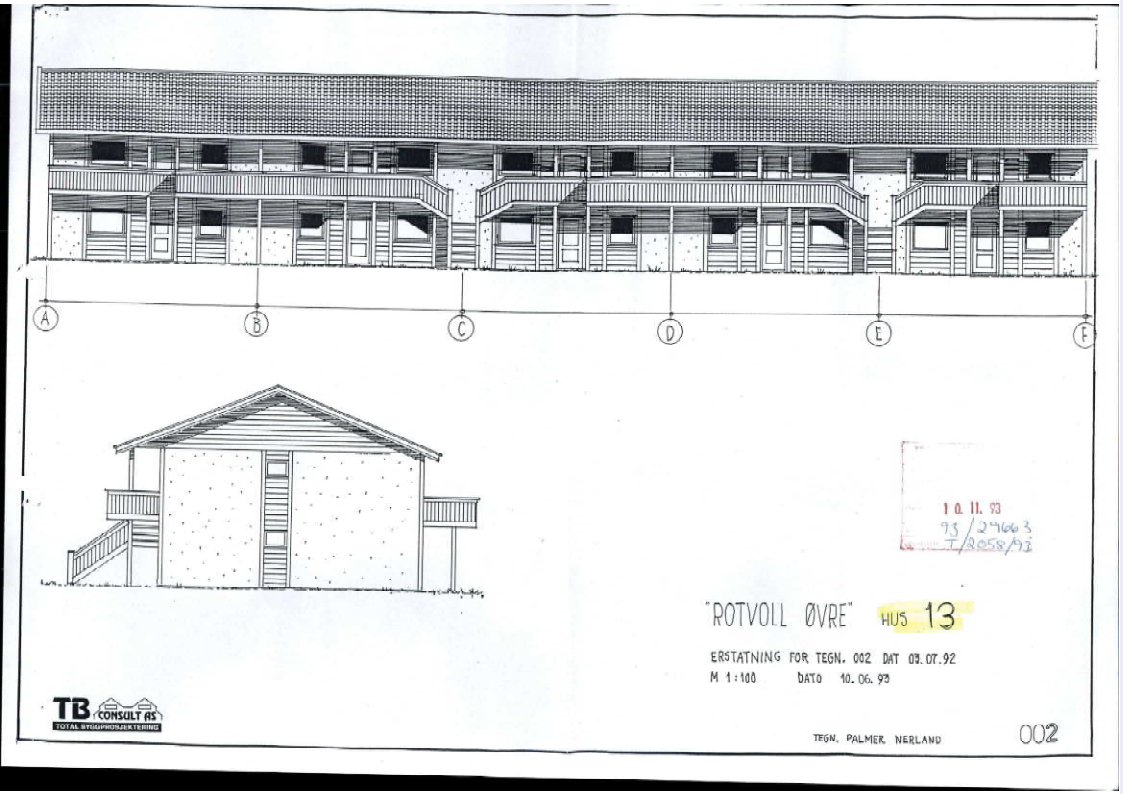


LIVSLØPSBOLIGER

DELEGASJONSVEDTAK
REMMG. DAN NR.
26.10.93 01029
BYGGESAKSKONTORET

27.05.93
02058/93

ETABLERINGS/LIVSLØPSBOLIGER	M 1:100	DATO 27.09.92	
"ROTVOLL ØVRE"	SNITT		tegn.nr 010
	Tegn. Palmer Nerland		



10. 11. 93
93/29663
T/8058/93

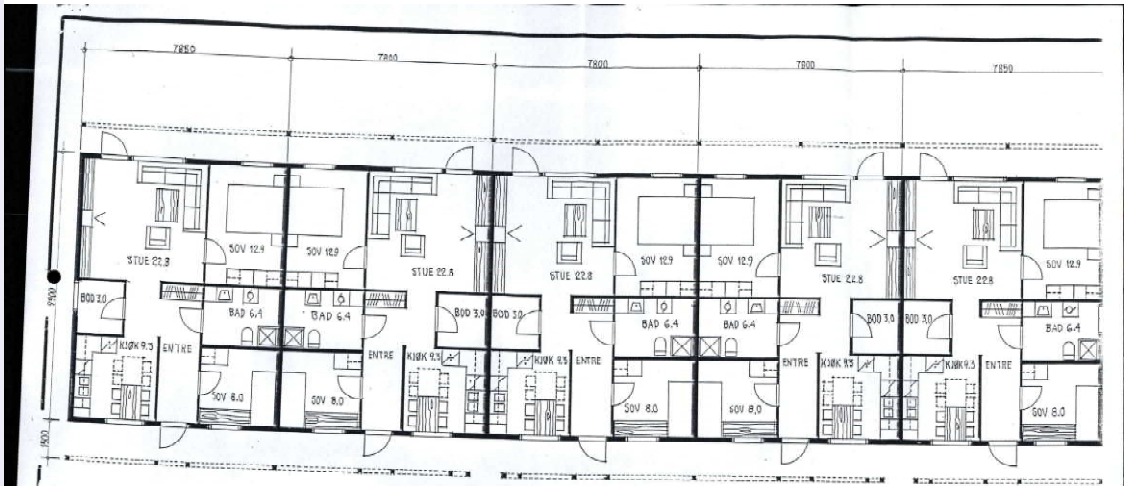
"ROTVOLL ØVRE" HUS 13

ERSTATNING FOR TEGN. 002 DAT 03.07.92
M 1:100 DATO 10.06.93

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

002



10. 11. 93

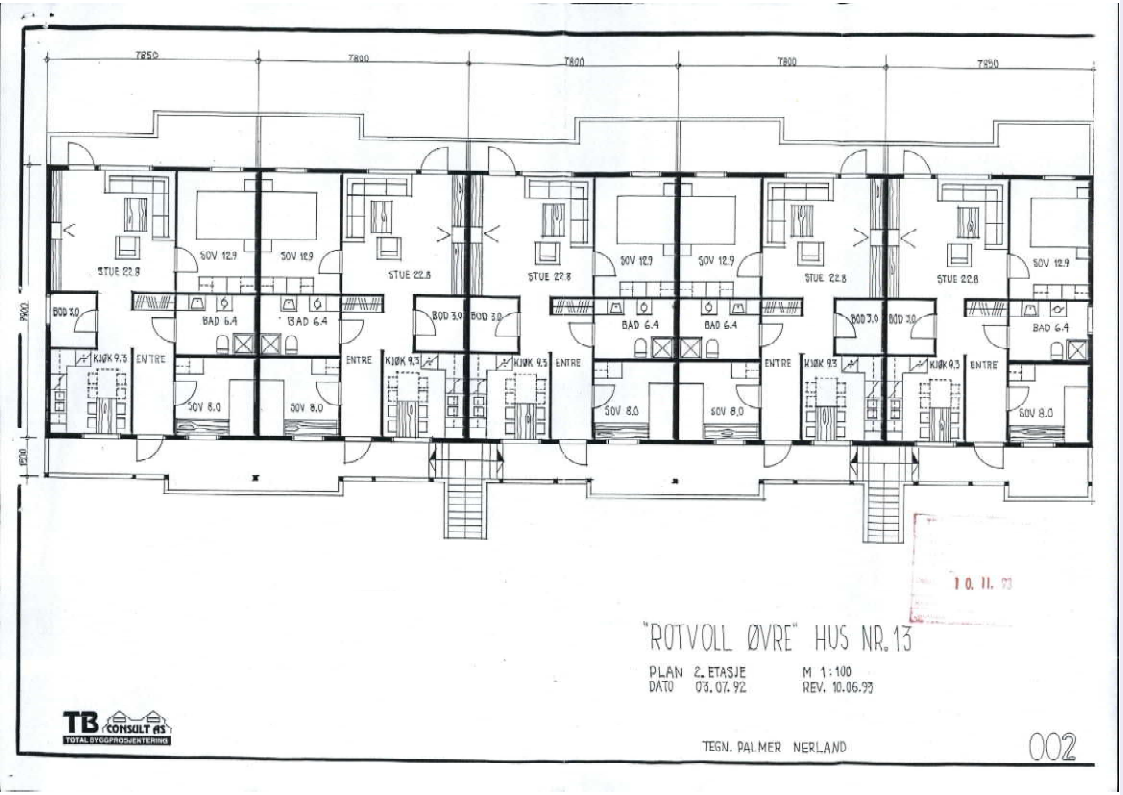
"ROTVOLL ØVRE" HUS NR. 13

DATO 03.07.92 REV. 10.06.93
PLAN 1. ETG. M 1:100

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

001


7850
7800
7800
7800
7850
STUE 22.8
SOV 12.9
SOV 12.9
STUE 22.8
STUE 22.8
SOV 12.9
SOV 12.9
STUE 22.8
STUE 22.8
SOV 12.9
BOD 3.0
BAD 6.4
BAD 6.4
BOD 3.0
BOD 3.0
BAD 6.4
BAD 6.4
BOD 3.0
BOD 3.0
BAD 6.4
KJØK 9.3
ENTRE
ENTRE
KJØK 9.3
KJØK 9.3
ENTRE
ENTRE
KJØK 9.3
KJØK 9.3
ENTRE
SOV 8.0
SOV 8.0
SOV 8.0
SOV 8.0
SOV 8.0
10. 11. 93
"ROTVOLL ØVRE" HUS NR. 13
PLAN 2. ETASJE
DATO 03.07.92
M 1:100
REV. 10.06.93
TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING
TEGN. PALMER NERLAND
002

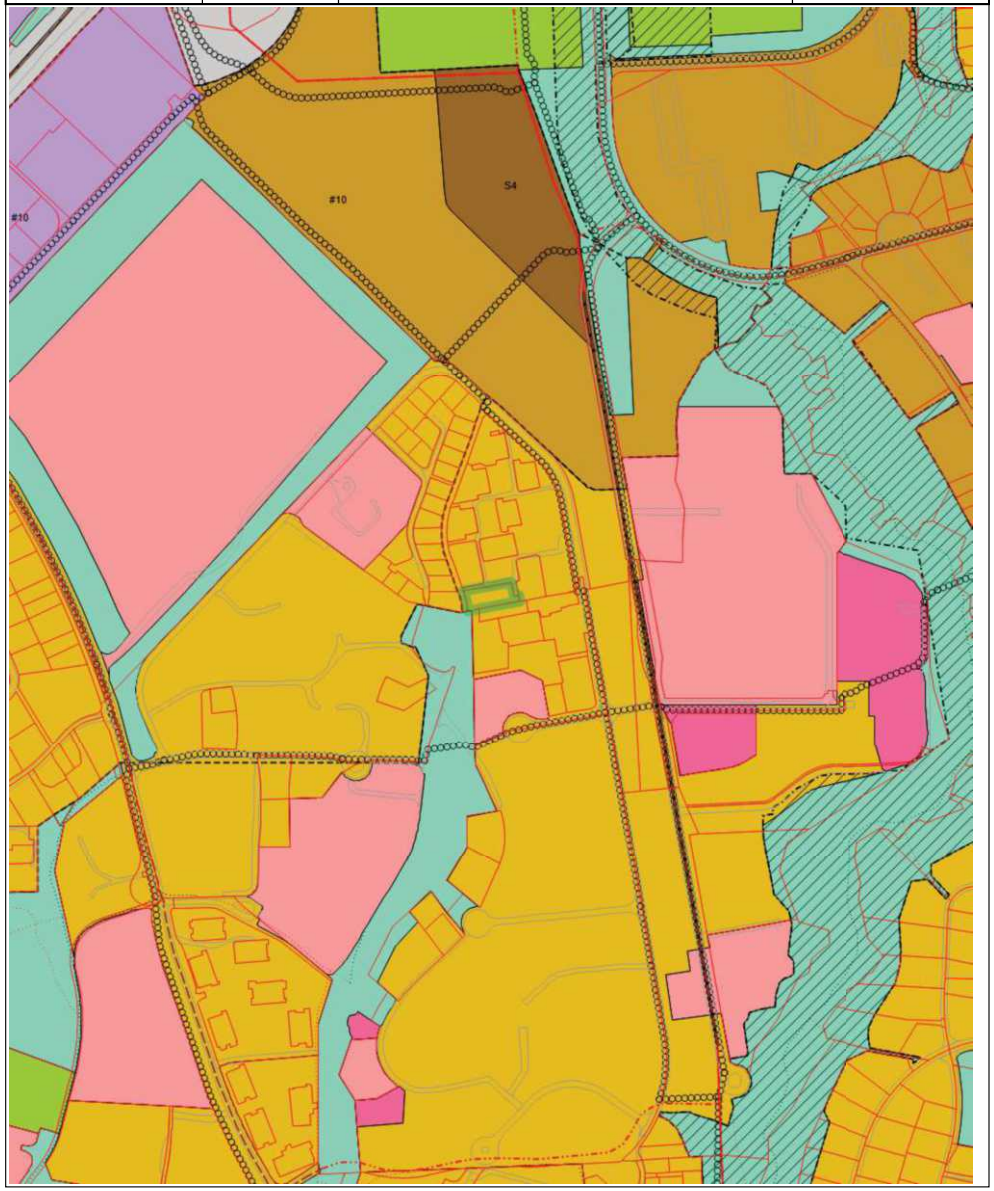

FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
"ROTVOLL ØVRE" HUS 13
FASADER
DATO 03.07.92
M 1:100
REV. 10.06.93 / 16.11.93 / 22.11.93
23.11.93
93/30641
17/2058/93

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Brundalen 13C 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

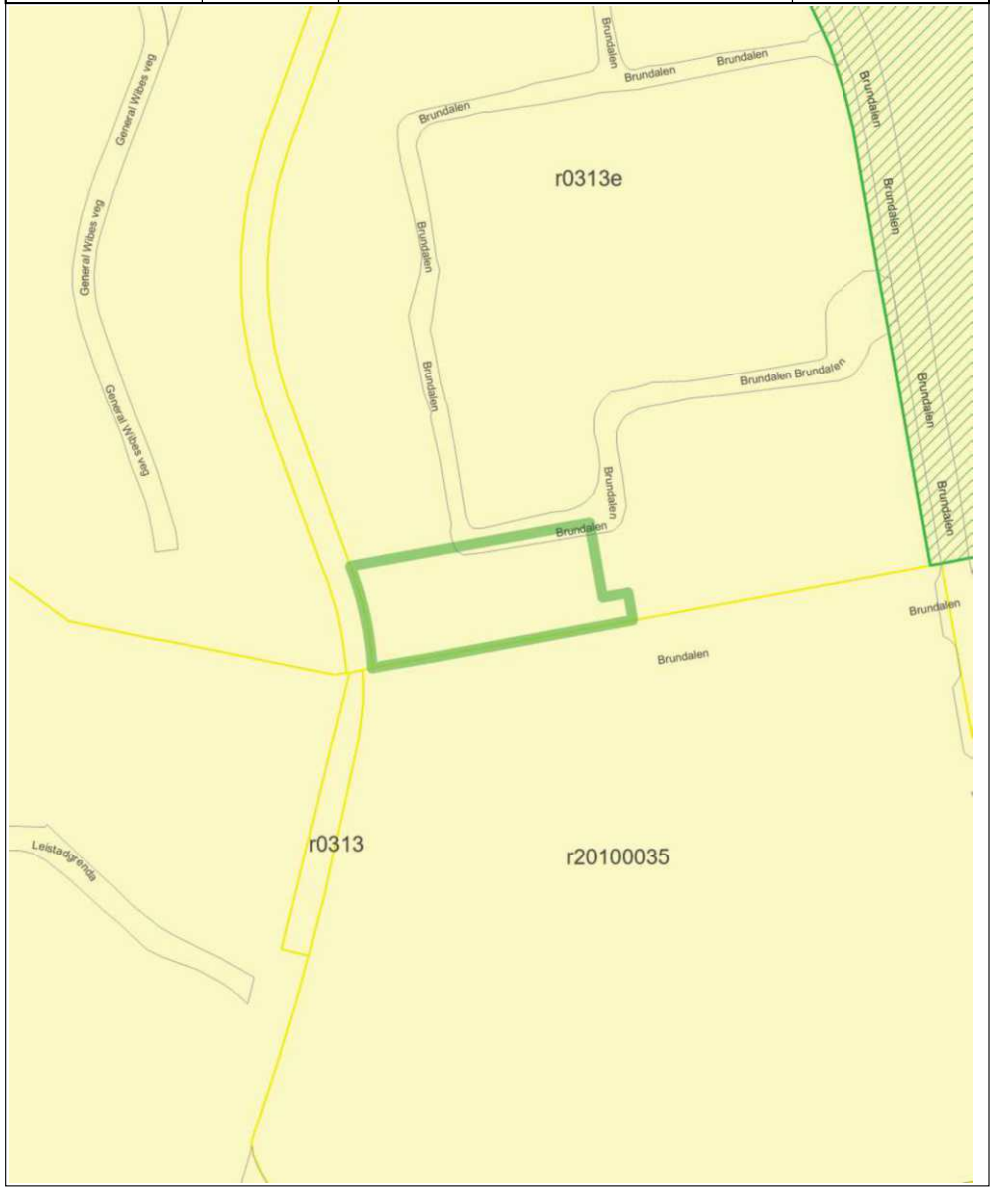
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Framtidig hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Brundalen 13C 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

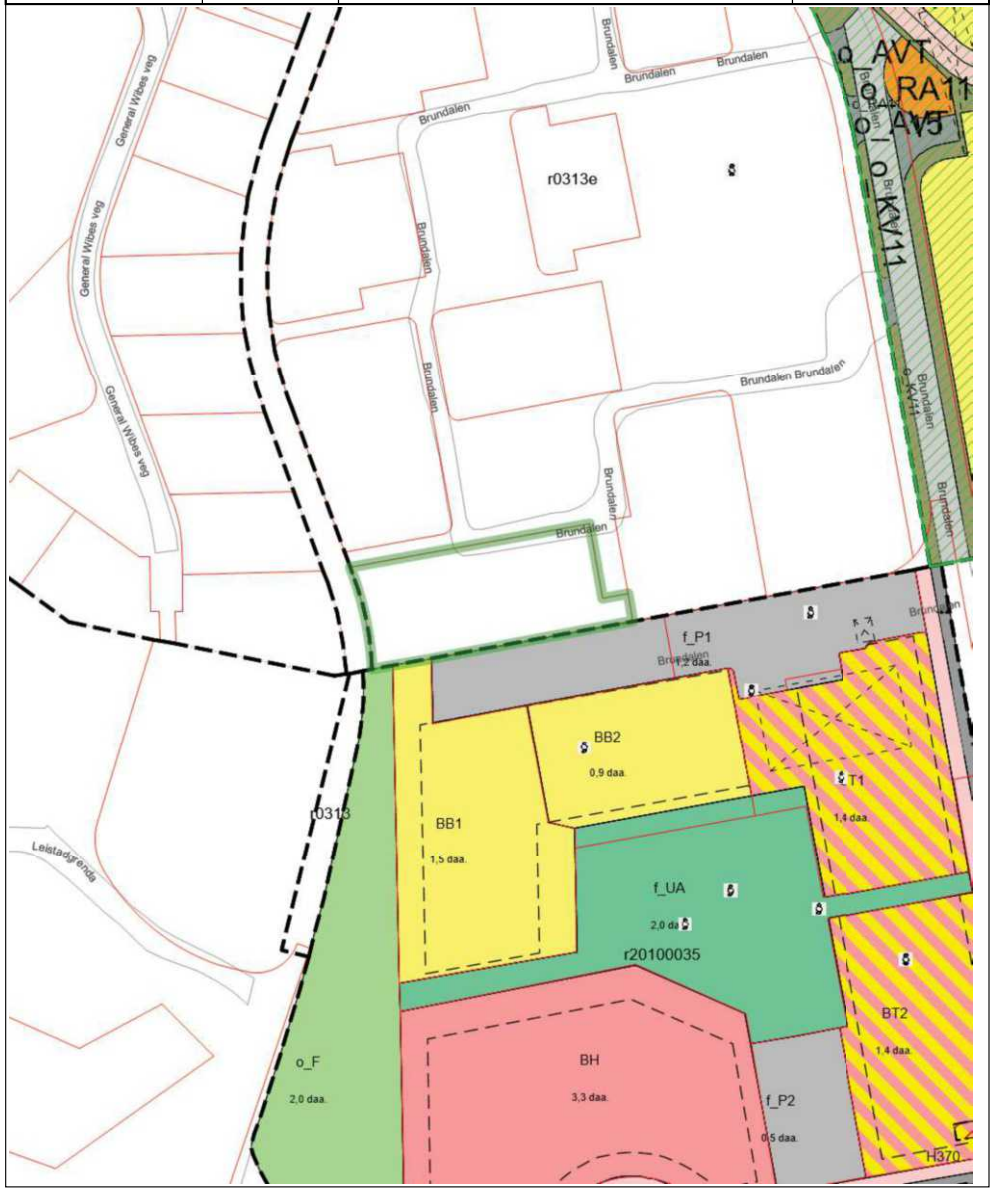
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Brundalen 13C 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Friområde

R 313 d, dv. 30.03.93.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV ROTVOLL ØVRE, GNR 16/358.

Dato for siste revisjon av planen: 300393
Dato for bygningssjefens delegasjonsvedtak : 300393

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde - Boliger
Fellesområde - Felles avkjørsel, parkering
- Felles gangveg
- Felles lekeareal

1. Byggeområde

1.1. Boligområde

1.1.1. Innenfor planområdet skal bolighus, garasjer, utvendige boder og avfallsskur plasseres som vist på plankartet. Tillatt etasjeantall er angitt på plankartet.

Takvinkel skal være 22 grader.

1.1.2. Altanganger og balkonger må oppfylle bygningsrådets krav både funksjonelt og konstruktivt med hensyn på støyisolasjon.

2. Fellesområder

2.1. Arealer merket som felles avkjørsel, parkering, felles gangveg og felles lekeplasser er felles for alle boligene innen planområdet.

2.2. Opparbeidelse av fellesområdene skal skje samtidig med utbyggingen av boligene.

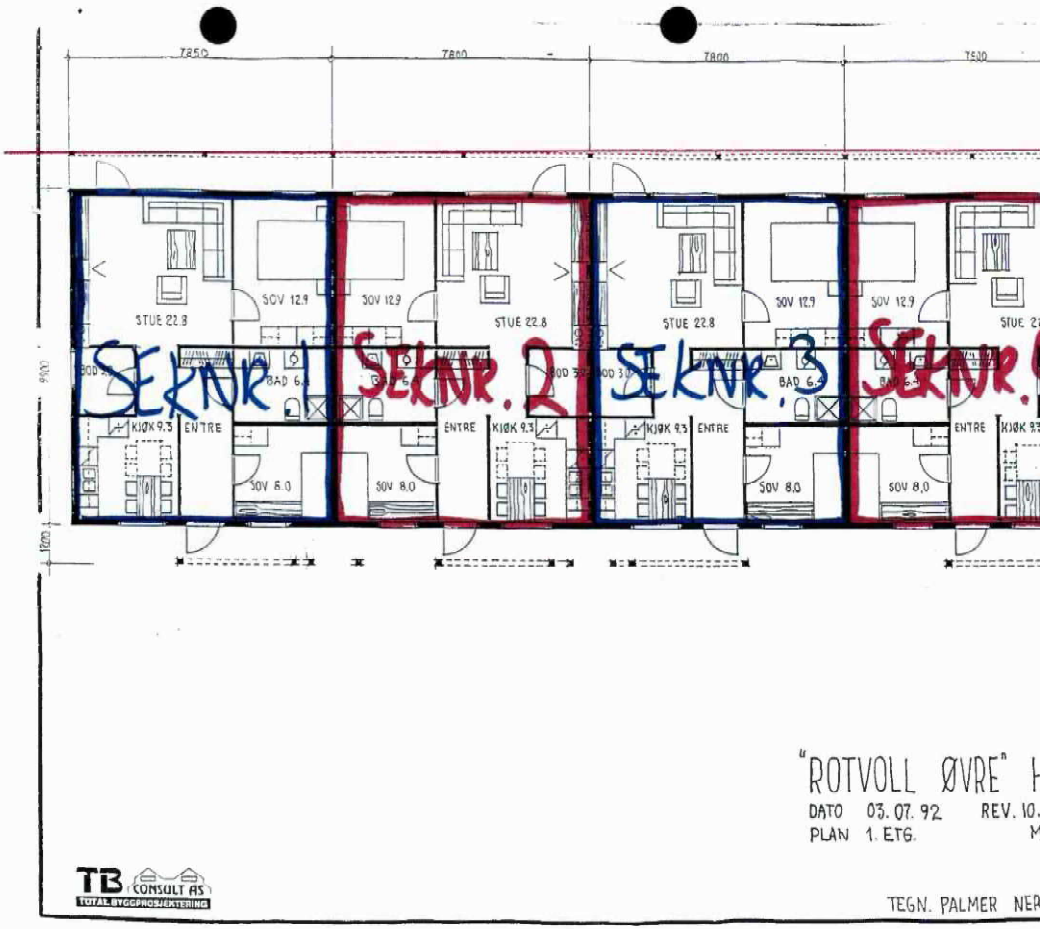
2.3. På område for felles avkjørsel, parkering, kan oppføres inntil en garasje pr. boligenhet.

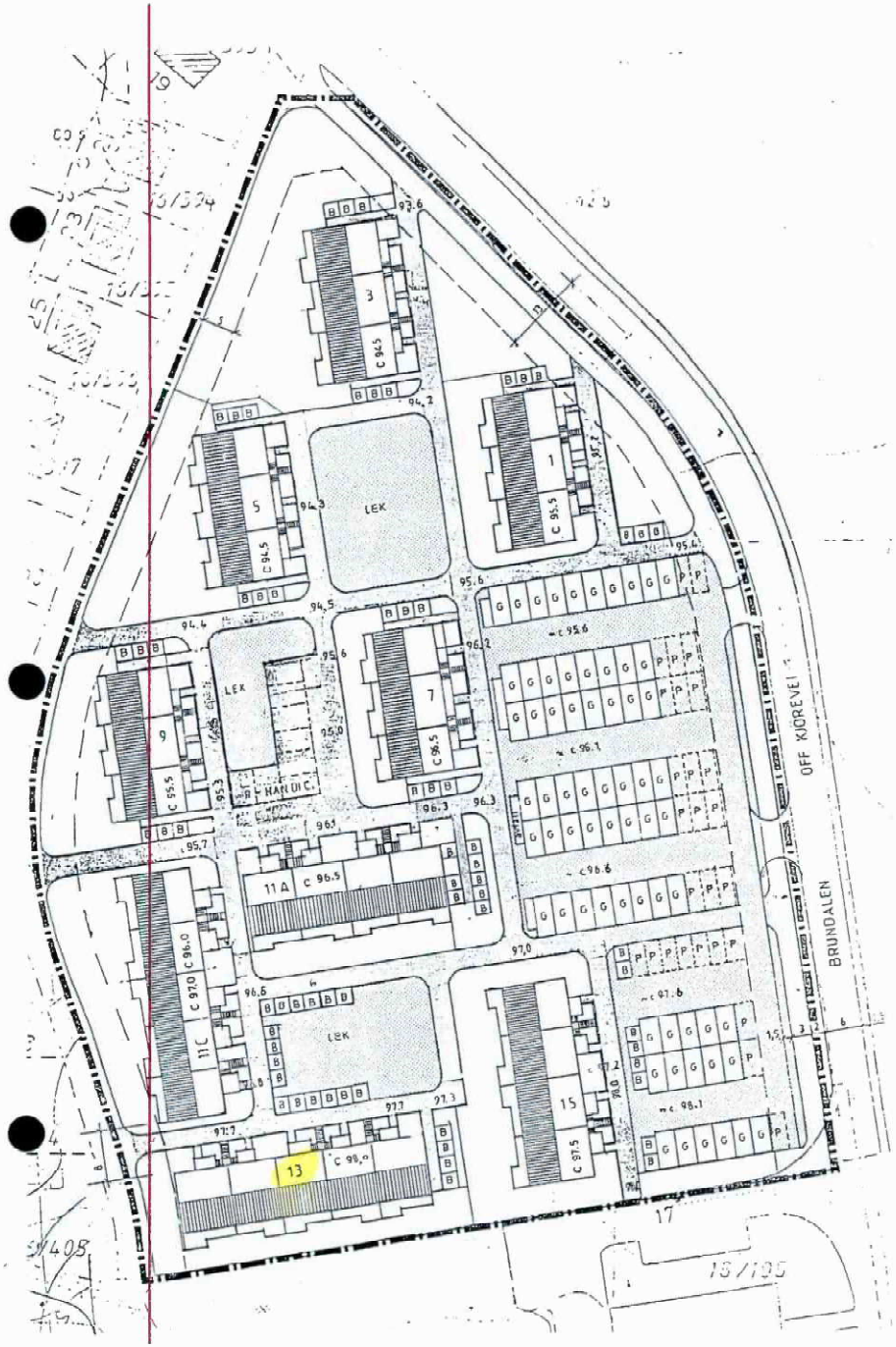
2.4. På felles gårdsplass kan tillates oppstilling av handicapkjøretøyer på markerte plasser.

3. Andre bestemmelser

3.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

3.2. Etter at bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmeler er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.




LEK
LEK
LEK
HANUC
OFF KJØREVEI
BRUNDALEN
13
17
15/135

BRUNDALEN 13C

Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Charlottenlund vgs	Linje 14, 102	4 min / 0.2 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	8 min / 4.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min / 8.3 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.)	414 elever, 25 klasser	4 min / 0.3 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	11 min / 1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	11 min / 1 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	6 min / 0.5 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	8 min / 4.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Audi Møller Bil Trondheim	18 min
EVBox Tungaveien 28	19 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

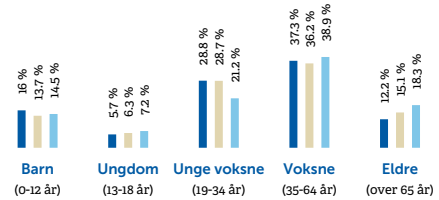
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brundalen	2 781	1 496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Leistad barnehage (1-5 år)	80 barn	2 min / 0.2 km
Brundalsgrenda barnehage (3-6 år)	38 barn	7 min / 0.5 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år)	66 barn	9 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Charlottenlund	Post i butikk	12 min / 1 km
Kiwi Strinda	PostNord	15 min / 1.2 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

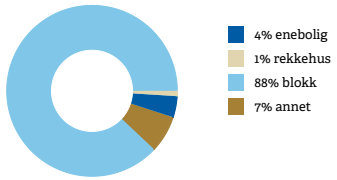
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Brundalen skole	Aktivitetshall, ballspill	3 min / 0.2 km
Charlottenlund videregående	Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min / 0.4 km
EasyFit Brunstad		13 min
TrenHer Angelltrøa		19 min

BOLIGMASSE



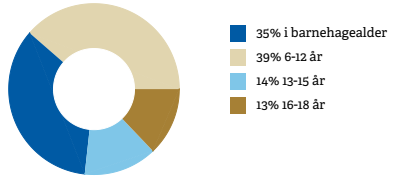
«Flott nabolag med kort vei til byen, utmark og fotballbane mm.»

Sitat fra en lokalkjent

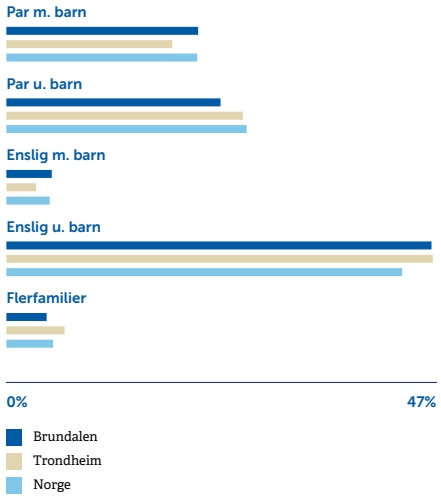
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	7 min
Vitusapotek Ranheim	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



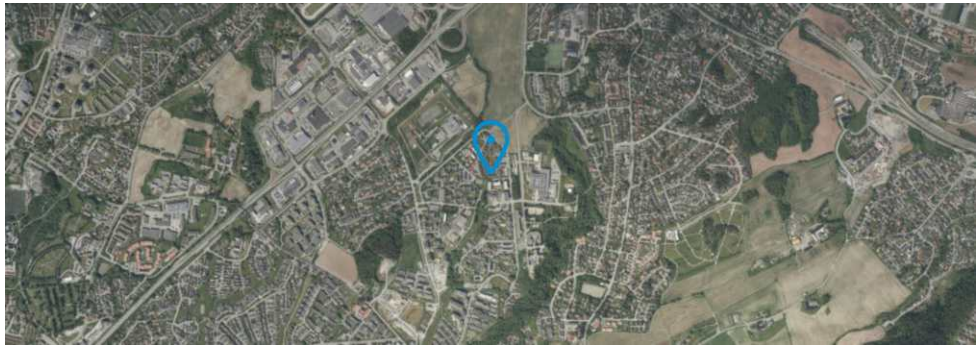
FAMILIESAMMENSETNING

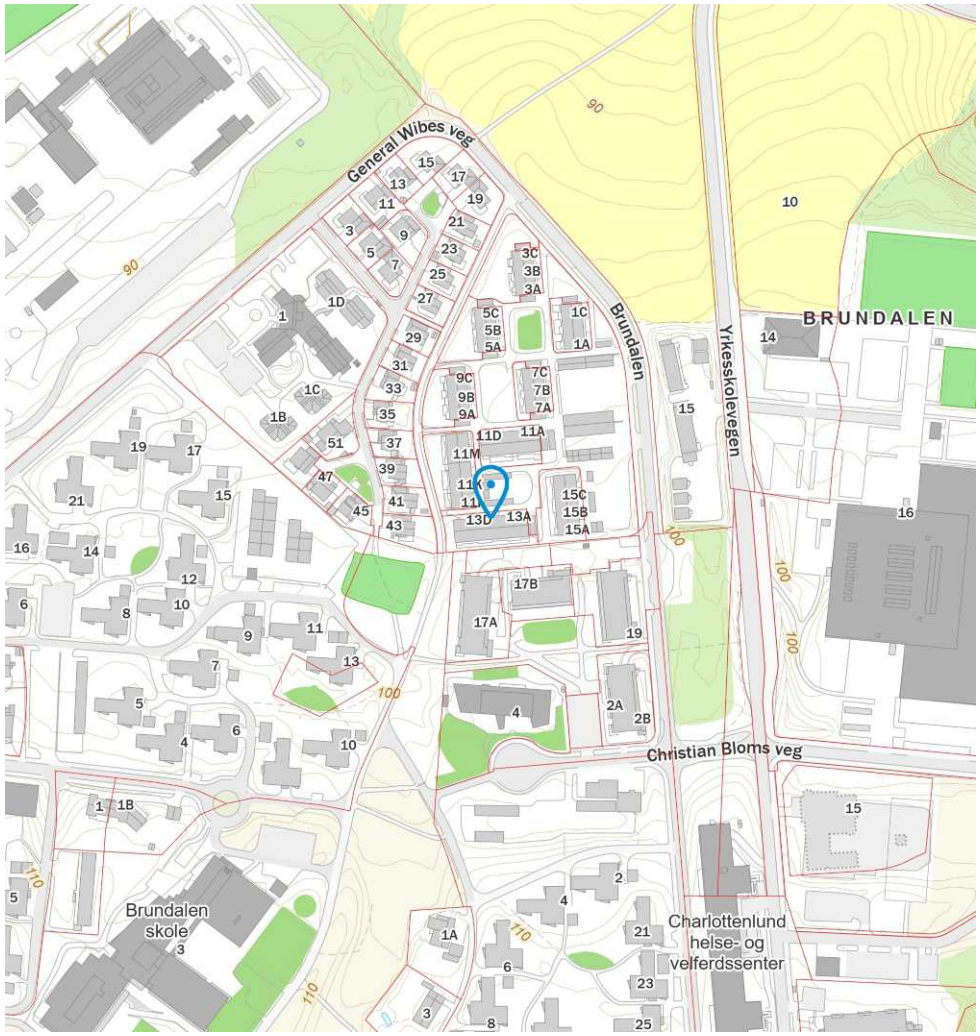


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2026





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 2026

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

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

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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: 33260060 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Brundalen 13 C, 7058 Charlottenlund.
Gnr. 16, Bnr. 427, Snr. 3, 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 10 500,- 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: 33260060
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.03.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no