

Velkommen til

Fogdenget 1, 7029 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fogdenget 1
7029 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000,-	**BRA/BRA-i**	93 / 84 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 699 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	104 605,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 803 908,-	**Byggeår**	1971
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 638,-	**Etasje**	2.etasje

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fogdenget 1, 7029 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 225 i ROMOLSLIA BORETTSLAG, org.nr. 948969858, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 794 605,-
Prisantydning	kr	2 690 000,-
Andel fellesgjeld	kr	104 605,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 803 908,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 822 208,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 638,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Renter på fellesgjeld kr560
- Avdrag på fellesgjeld kr 208
- Driftskostnader kr 4 270
- Kabel-TV/Internett kr 600

Kollektiv avtale med Telenor for leveranse av Kabel-TV og internett.

Kommunale avgifter og bygningsforsikring er også inkl. i felleskostnadene og dekkes via driftskostnadene.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 10 042 162,- pr 13-08-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517312540, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2025: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 13.08.2025: 3 836 492
Andel av saldo: 39 963
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2041)
Flytende rente

Lånenummer: 90517284288, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2025: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 13.08.2025: 6 205 670
Andel av saldo: 64 642
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.12.2049)
Annuitetslån, flytende rente

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

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

Forretningsfører
TOBB

Areal
BRA - i: 84 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 93 m²
TBA: 8 m²

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse
- Sammenslått toalettrom/bad.
- Etablering av vaskerom ved å ta areal fra kjøkken

Endringene er ikke søknadspliktig.

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Andel

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
På felles biloppstillingsplass. Borettslaget har flere parkeringsplasser med elbilladere.

Romolslia Borettslaget har 122 garasjer i rekke.
Rekkehusene i Romolslia 29 - 41 og kjedehusene i Skårgangen har egne carporter. Ellers er garasjene fordelt i enhetslagene på følgende adresser:

Storflata 1-5: 20 garasjer
Romolslia 58-82: 29 garasjer
Fogdenget 2-13/1-17 og Romolslia 46-56: 29 garasjer
Langhaugen/Burslia: 44 garasjer

Ledige garasjer tildeles av TOBB etter sammenhengende botid i borettslaget.

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 193, Bnr. 3, Trondheim kommune.

Byggeår
1971 ifølge Trondheim kommunen.

Innhold
Primærrom: 2.etasje: Entre/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom og bad.

Standard
2.etasje.
Entre: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malt betong i himling. Porttelefon.

Stue/spisestue: Laminat på gulv og malte plater/panel på vegger. Malte plater med spotter i himling. Vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater/panel på vegger, samt flis på vegg over benkeplate. Malte plater med spotter i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn og platetopp. Panelovn.

Soverom: Laminat på gulv og malt plater/mur på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt betong i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess plater med spotter i himling. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, veggmontert toalett og servant i skap.

Vaskerom: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt betong i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

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

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

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

Det vil bli skiltet i regi av Eiendomsmegler1 ved fellesvisning.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Informasjon er innhentet fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående Kjøl/fryseskap i kjøkken medfølger handelen. Det samme gjelder integrerte hvitevarer på kjøkken.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.02.1973.

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
Boligen varmes opp via elektrisitet og vedfyring.

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og LNF område.

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 936 948,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 747 793,-.

Andel felles formue
kr 33 129,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

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

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

Eier
Roger Hansen

Heftelser og servitutter
Borettslaget har panterett som sikkerhet for riktig betaling av felleskostnader. 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.

Andre relevante opplysninger
Borettslagets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr 5 023 910,-
- Egenkapital på kr 125 397 177,- pr. 31.12.2024
- Budsjettert årsresultat for 2025 viser et overskudd på kr 7 676 629,-

Meglers vederlag
Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2023 ,-
Fotograf kr. 4 250 ,-
Tilstandsrapport kr. 9 250 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5 520 ,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jo Persen i Trøndelag Boligtakst den 19-08-2025.
Takstmanns kommentar til areal:
Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres av den enkelte boenhet i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende boder med adkomst fra fellesareal er medregnet som BRA-e. Disponering av bod arealer ble påvist av selger og oppmålt til et samlet areal på 9m². Balkong på 8m² er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres endringer av planløsning som ikke fremstår av søknadspliktig karakter. Dette omhandler sammenslått toalettrom/bad og etablering av vaskerom mellom stue/kjøkken.

Oppsummering ovenfor bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 fra takstmann (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Spesialrom > Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon.

Oppgradering av fasade, herav vinduer, balkonger, rør etc. er underlagt borettslagets ansvarsområde. For ytterligere informasjon henvises det til rapportens respektive punkter.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:

Våtrom, tak og fasade:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Ikke oppgitt av tidligere eier
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

Tekniske installasjoner:
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Olimb
Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Rensing av ventilasjonsrør.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dimmer og termostat på bad. Skiftet ujordet dobbeltstikk på soverom.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny tilførsel fra kjøkkenet ut på veranda for utelys, i tillegg montert stikkontakt på veranda. Monterte ny stikkontakt på vaskerom og på stue.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Byttet lysbryter i
gang.

Eiendommen og omgivelsene:
Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Takstrapport fra 2013.

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
- Tilstandsrapport datert 19.08.2025
- Selgers egenerklæring datert 13.08.2025
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2024
- Midlertidig brukstillatelse datert 08.02.1973
- Reguleringsbestemmelser
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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

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

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

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

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















Fra kalde farvann


BOSCH

























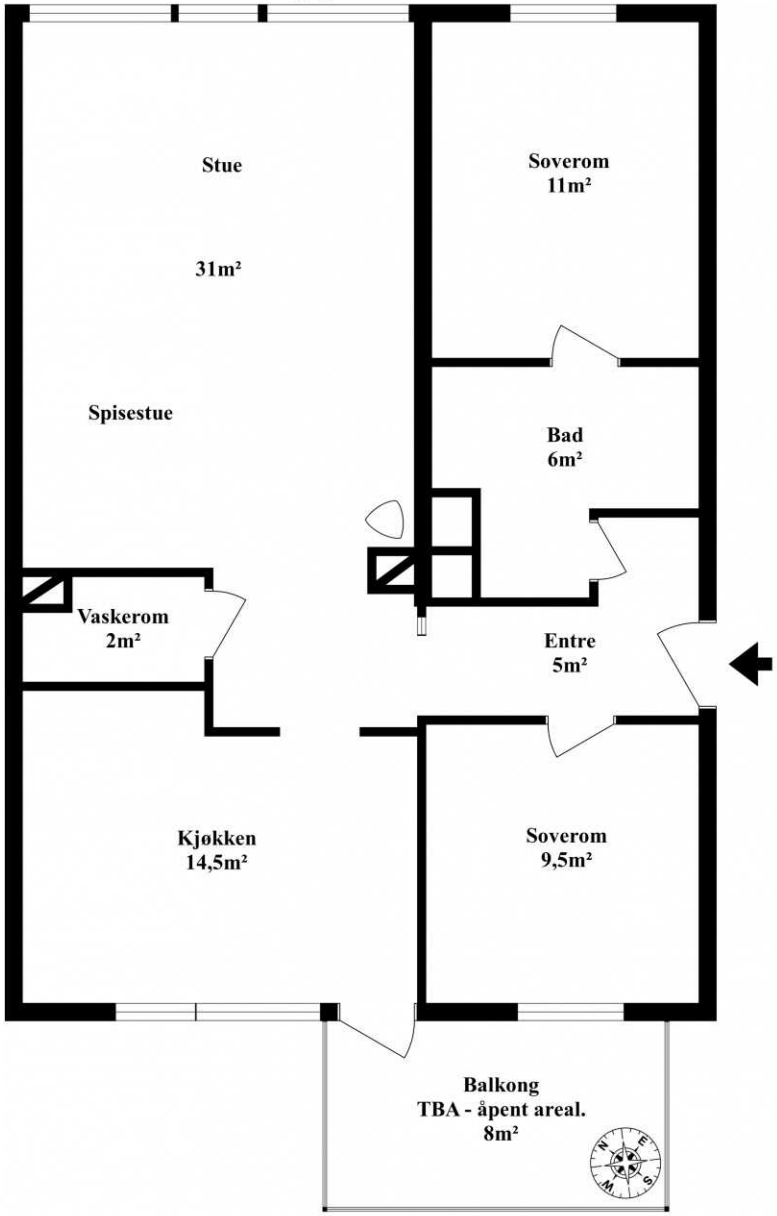

SAMSUNG







Fogdenget 1.
2.Etasje, Anr 225. H0202.



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fogdenget 1 , 7029 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 193, bnr. 3
Andelsnummer 225

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 19.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14730-1655 **Referansenummer:** XX6915

Autorisert foretak: Trøndelag boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Persen **Vår ref:**

TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

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.

Trøndelag boligtakst AS

Trøndelag boligtakst AS besitter svennebrev/mesterbrev i tømrerfaget og er videreutdannet via Norsk Takst og Norges eiendomsakademi. Trøndelag boligtakst AS er godkjent våtromsbedrift for kontroll og tilstandsanalyse av våtrom. Bedriften innehar med dette 22 års kompetanse innen bygg og takseringsfaget. Bedriften er medlem av NITO - Norges ingeniør- og teknolog organisasjon.

Rapportansvarlig

Jo Persen
Uavhengig Takstingeniør
jo@trondelagboligtakst.no
958 34 094

Fogdenget 1 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 193 - Bnr 3
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Fogdenget 1 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 193 - Bnr 3
5001 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

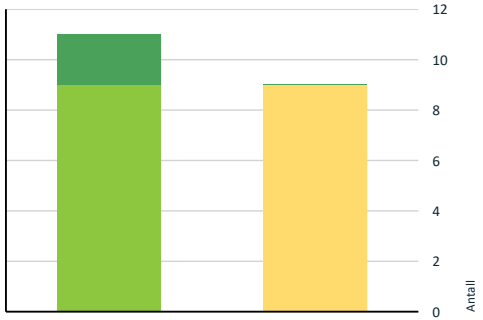
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres endringer av planløsning som ikke fremstår av søknadspliktig karakter. Dette omhandler sammenslått toalettrom/bad og etablering av vaskerom mellom stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

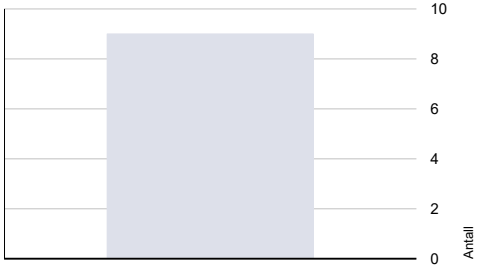
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av rekvirent. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, grunnforhold, felles trapper, felles kjeller og felles loft. Andelen kan likevel ha et brøkmessig økonomisk vedlikeholdsansvar tilknyttet disse bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Fogdenget 1 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 193 - Bnr 3
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1971

Kommentar

Anvendelse Boligformål

Standard
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Utover normal aldrings/bruksslitasje registreres ikke vesentlige tilstandssvekkelser eller funksjonsavvik. Isolerglass vinduer fra 1995 har passert normal forventet funksjonstid. Ytelse av tetthet med isolerende egenskaper reduseres med alderen og risiko for punkteringer forhøyes.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder og redusert gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utvendige fasader med vinduer er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leiligheten har malt kompakt ytterdør med brann og lyd klassifiserte egenskaper av ukjent nøyaktig alder mot fellesareal. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Utover normal aldrings/bruksslitasje registreres ikke vesentlige tilstandssvekkelser eller funksjonsavvik. Balkongdør fra 1995 har passert normal forventet funksjonstid. Ytelse av tetthet med isolerende egenskaper reduseres med alderen og risiko for punkteringer forhøyes.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder og redusert gjenværende funksjonstid for balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Utvendige fasader med ytterdører er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med utgang fra stue mot sør-vest fra ca 1995. Balkong er oppført av en tre konstruksjon med tekket bjelkelag og overlagte terrassebord/tremmer. Ved enkel nivellering registreres tilstrekkelig fall mot renne med nedløp i front av dekket. Rekkverkshøyde tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

Årstall: 1995 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG-2 er satt med bakgrunn i tekkingens alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ytelse av tetthet reduseres med alder og bruk, hvor risiko for tiltaksbehov tilsvarende forhøyes.

Balkongkonstruksjon med fasader er forøvrig vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Utover normal bruksslitasje registreres ikke vesentlige skader eller tilstandssvekkelser med behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle kosmetiske tiltaksbehov er ikke underlagt rapportens mandat hvor normal bruksslitasje må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er et betongdekke fra byggeåret. Ved enkel nivellering av etasjeskille registreres ikke vesentlige helningsavvik/skjevheter. Avvik utover dagens toleransekrav ved oppføring av boliger er likevel påregnelig, alder og datidens byggeforskrift/utførelse tatt i betraktning.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i regi av tidligere hjemmelshavere i 2008, opplyst av selger. Det foreligger ingen dokumentasjon som verifiserer utførende med skjult utførelse. Med bakgrunn i alder foreligger ingen tetthetsgaranti eller reklamasjonsberettiget.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og takess plater med spotter i himling. Overflater fremstår med normal grad av bruksslitasje uten anmerkede tiltaksbehov.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering registreres en høydeforskjell på ca 10mm fra topp membran ved dør og til overkant av slukrist under servant og under badekar. Fuktsikring mot dørterskel ivaretar vannsikkerheten.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Rapportens referansenivå er gjeldende krav til vannsikkerhet tilknyttet bruks og lekkasjevann med fallforhold på våtromsgulv.

Fallforhold tilfredsstiller ikke gjeldende krav til høydeforskjell(25mm), men vurderes til å være tilstrekkelig for ivaretakelse av våtrommets vannsikkerhet.

Det registres stedvis bom ved gulvflis på utside av dusjsonen. Bom kan være et symptom på begrenset vedheft eller manglende understøttelse av flis til underlaget.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk av plast og tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse. Det registreres bruk av mekanisk innfestet klemring og mansjett tilsluttet slukene. Ytterligere utførelse er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Under besiktigelsen registreres ikke utettheter eller symptomer på svikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

Våtrommets tettesjikt/membran har passert over halvparten av normal forventet funksjonstid. Selv om tettesjikt av underliggende smøremembran er beskyttet mot mekanisk påvirkning, vil produktene ha en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Da i særs ved våtsoner med hyppig fukt eksponering/opptørking.

Skjult utførelse av tettesjikt/membran er av udokumentert utførelse. Rapportens referansenivå(NS3600) for vurdering av bygningsdelen krever dokumentasjon for å kunne sette TG-1.

TG-2 er satt på alder med udokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak
• 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 viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk av plast fra 2008 under servantskap.



Hjelpesluk/badstuesluk under badekar tilknyttet hovedsluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant i skap, veggmontert toalett, badekar og varmtvannsbereder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Fogdenget 1 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 193 - Bnr 3
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert dreneringsspalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne med rørinstallasjoner. Oppbyggingen er ikke dokumentert.

TG-2 er satt på manglende vannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilknyttet mekanisk felles sentralavtrekk med tilluftsventilering under dørblad.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved lokalt sted for hulltaking mot våtsone ble det ikke påvist symptomer på fuktskade eller fuktavvik. Hulltaking er foretatt mot våtsone fra tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Undersøkelsen er begrenset til en hulltaking mot våtsone ihht. til minste krav i forskrift til avhendingslova. Sted for hulltaking er vurdert etter tilkomst, synlighet og erfaringsmessig størst sannsynlighet for fuktskade. Selv om det ikke avdekkes fuktavvik eller symptomer på skade ved valgt sted for hulltaking, kan ikke fravær av skjult fuktskade andre steder i våtrommet med sikkerhet verifiseres. Dette til orientering.



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er oppgradert i regi av tidligere hjemmelshaver i ca 2004 og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og platetopp.

Kjøkkenet fremstår i funksjonell beskaffenhet og det ble på befaringsdagen ikke registrert fuktavvik eller vesentlige tilstandssvekkelser.

På et generelt grunnlag vurdert etter gjeldende forskriftskrav og som et skadeforebyggende tiltak, anbefales det å etablere lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppventil(aquastop) i rom med vann/avløpsinstallasjoner uten sluk/avrenningsmulighet. Samtidig anbefales det etter gjeldende forskriftskrav å etablere komfyrvakt over stekesone som et brannforebyggende tiltak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ledet direkte på yttervegg. Kjøkkenet tilføres forøvrig friskluft naturlig.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskerom er i hovedtrekk fra byggeåret. Det er laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt betong i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskerom er i dag betegnet som våtrom. Benevnt vaskerom tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav til våtrom. Det er ikke etablert sluk og membran/tettesjikt i rommet. Vurderes likevel til å betjene tiltenkt funksjon som rom med vaskemaskin.

Hulltaking er unnlatt grunnet tilstøtende naboandel og fast kjøkkeninnredning. Ved visuelle observasjoner og alternativt fuksøk med indikator i våtrommet, registreres ikke symptomer på bakenforliggende skjulte skadeforløp.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalte avvik, vurdert etter gjeldende krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales fortsatt beskjeden eksponering av fritt bruksvann og etablering av lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppventil som et skadeforebyggende tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Alternativt fuktsøk uten indikasjoner på bakenforliggende fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber fra byggeåret med innslagsvise utskiftinger tilknyttet rehabilitering av våtrom med kjøkken i ettertid.

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

Omfang av tiltak med historikk på utvendige stikkledninger er ikke kjent. Vanntilførsel er tilknyttet offentlig/kommunal tilførsel. Hovedstoppeventil er etablert på stigeledning ved fellesareal i kjelleretasje. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjons/trykk avvik på befaringsdagen.

Utover forskriftens krav til undersøkelses nivå har ikke undertegnede rørfaglig bakgrunn. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder, da over halvparten av normal forventet funksjonstid for rørinstallasjoner fra byggeåret har passert. TG-1 er satt nyere rørinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Funksjonstid reduseres naturlig med alder og bruk, hvor risiko for plutselig brudd/lekkasjer med tiltaksbehov tilsvarende forhøyes.

Stikk/stigeledninger inn til leiligheten er vanligvis underlagt borettslagets ansvars/vedlikeholds område.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og av nyere plast tilknyttet oppgraderinger ved våtrom og kjøkken. Avløpsnett er rehabilitert med rørfornying i regi av borettslaget i 2019/2020, opplyst av selger. Det ble ikke registrert lekkasjer eller nedsatt avrennings funksjon på befaringsdagen. Stakepunkt til avløpsgren er etablert ved fellesareal i kjeller. Staking kan også utføres via sluk eller andre avløps tilslutninger.

Utover forskriftens krav til undersøkelses nivå har ikke undertegnede rørfaglig bakgrunn. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG-1 er satt med bakgrunn i rørfornying og betydelig forlengelse av funksjonstid.

Rørfornying er en felles betegnelse for metoder som brukes til å rehabilitere eksisterende rør fra innsiden. Istedet for utskifting legges nye rør/strømpe i eksisterende utdaterte avløpsledninger. Fordelen med rørfornying er at rørene blir reparert uten inngrep i grunn og bygninger.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens oppholdsrom tilføres friskluft via åpningsvinduer, vindusventiler og ventiler. Etablert ventilerings funksjon avviker ikke fra krav på oppførings tidspunktet/rapportens referansenivå. Funksjonen fremstår med tiltenkt ytelse på befaringsdagen, hvor det ikke registreres symptomer på mangelfull ventilering. Det henvises forøvrig til respektive punkter for ventilering av våtrom, kjøkken og spesialrom som vurderes etter gjeldende forskriftskrav til luftutbytte.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er etablert i nisje på bad. Denne er på 150L og datert 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilknyttet strømnettet via stikkontakt. Det gjøres oppmerksom på at dagens forskrift (NEK 400) stiller krav til fastkobling med bryter for beredere som er på over 1500W. Denne er på 1950W. Dette kravet kom i 2014 og er begrunnet med høy varmeutvikling og påfølgende brannfare. Utover forannevnte registreres ikke avvik ved funksjon eller vannsikkerhet.

TG-2 er satt med bakgrunn i avvik fra gjeldende krav til strømforsyning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:

Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å etterstrebe ivaretakelse av gjeldende lovverk tilknyttet utstyr tilkoblet strømforsyning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

Fogdenget 1 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 193 - Bnr 3
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Leilighetens sikringsskap er etablert ved felles gang/trapperom og har automatsikringer med fjernavleser.

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.
   1971 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I mitt eie av Vintervoll.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Ja Kontrollen var i 2019, alle avvik ble utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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

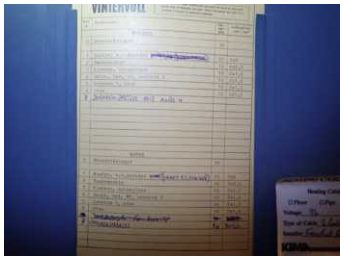
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Nei

Generell kommentar

Det ble på befaringsdagen ikke registrert symptomer på unormale tilstander og det er ikke opplyst om pålegg tilknyttet de elektriske installasjonene. Utover forskriftens krav til undersøkelsesnivå har ikke undertegnede elektrofaglig kompetanse og ytterlige tilstandsvurdering må eventuelt rekvireres uavhengig av denne rapporten.





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke fremlagt branntekniske dokumentasjon for bygningen. Rapportens referansenivå for vurdering av brannsikkerhet i eldre boliger er minst byggeforskrift 1985. Det er etablert røykvarslere og slukke utstyr i henhold til krav etter minst byggeforskrift 1985. Utstyret er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen.

Selv om etablert brann/røyk teknisk utstyr tilfredsstiller rapportens referansenivå etter NS 3600, anbefales det på et generelt grunnlag å etterstrebe gjeldende forskriftskrav til forhold tilknyttet brannsikkerhet. (TEK17)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

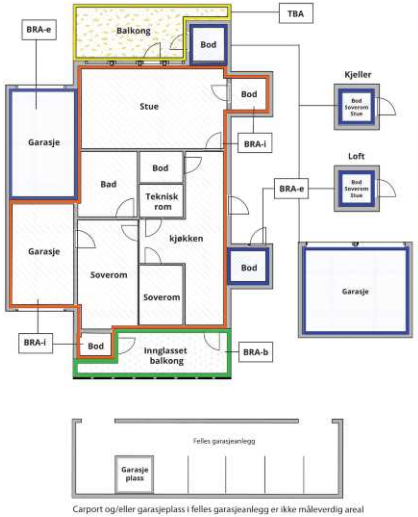
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	84	9		93	8
SUM	**84**	**9**			**8**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom	Tilhørende boder med adkomst fra fellesareal.	

Kommentar

Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres av den enkelte boenhet i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende boder med adkomst fra fellesareal er medregnet som BRA-e. Disponering av bod arealer ble påvist av selger og oppmålt til et samlet areal på 9m². Balkong på 8m² er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres endringer av planløsning som ikke fremstår av søknadspliktig karakter. Dette omhandler sammenslått toalettrom/bad og etablering av vaskerom mellom stue/kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Jo Persen	Takstingeniør
	Roger Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	193	3		0	194023 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fogdenget 1

Hjemmelshaver
Romolslia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ROMOLSLIA BORETTSLAG	948969858			Hansen Roger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
225

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

bankID SIGNERT 13.08.2025
Hansen, Roger

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

Roger Hansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fogdenget 1
7029 TRONDHEIM

5001-193/3/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Firmanavn: Ikke oppgitt av tidligere eier
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Olimb
   Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: Rensing av ventilasjonsrør

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Vintervoll
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dimmer og termostat på bad. Skiftet ujordet dobbeltstikk på soverom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Vintervoll
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny tilførsel fra kjøkkenet ut på veranda for utelys, i tillegg montert stikkontakt på veranda. Monterte ny stikkontakt på vaskerom og på stue.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Vintervoll
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet lysbryter i gang.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Takstrapport fra 2013.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

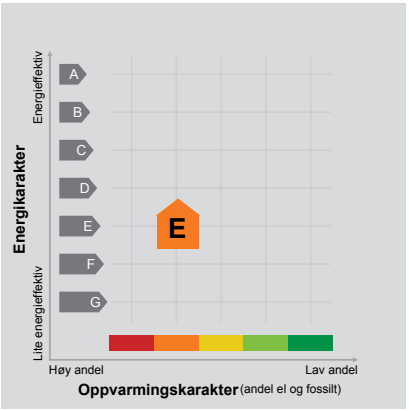
31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Fogdenget 1
Postnummer	7029
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	193
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182420565
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-156890
Dato	19.08.2025



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 12 022 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 889 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

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)

- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
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 energimerkeordningen. 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/faktaark/).

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: 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.

FOGDENGET 1

Nabolaget Romolslia/Nyveilia - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Romolslia øvre Linje 20, 72	**5 min** 0.4 km
Selsbakk Linje R60	**5 min** 2.8 km
Munkvoll Linje 9	**8 min** 4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**15 min** 10.2 km
Trondheim Værnes	**35 min**

SKOLER

Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	**9 min** 0.7 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	**18 min** 1.3 km
Cissi Klein videregående skole	**20 min**
Heimdal videregående skole 730 elever	**22 min** 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fogdenget 7	**1 min**
Storflat 5	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

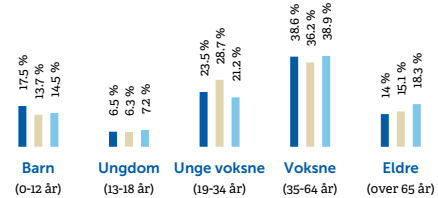
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Romolslia barnehage (1-5 år) 111 barn	**6 min** 0.5 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	**14 min** 1.1 km
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 90 barn	**18 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Romolslia Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.6 km
Coop Extra Flatåsen	**13 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET
Lite støynivå 96/100

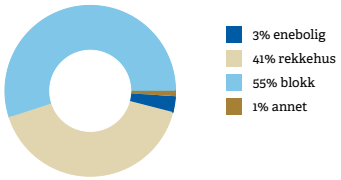
TRAFIKK
Lite trafikk 94/100

GATEPARKERING
Lett 91/100

SPORT

Romolslia KGB Fotball	**7 min** 0.5 km
Romulslia skole - gymsal Aktivitetshall	**9 min** 0.8 km
Fitnesspoint Flatåsen	**21 min**
3T-Saupstad	**21 min**

BOLIGMASSE

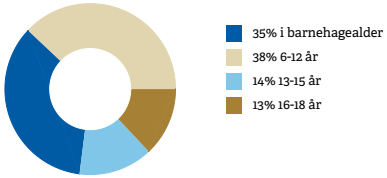


> «Rolig strøk, trivelige folk og bra miljø for dyreeiere»
>
> Sitat fra en lokalkjent

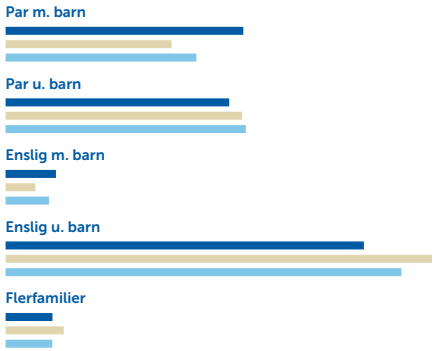
VARER/TJENESTER

City Syd	**9 min**
Vitusapotek Saupstad Senter	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

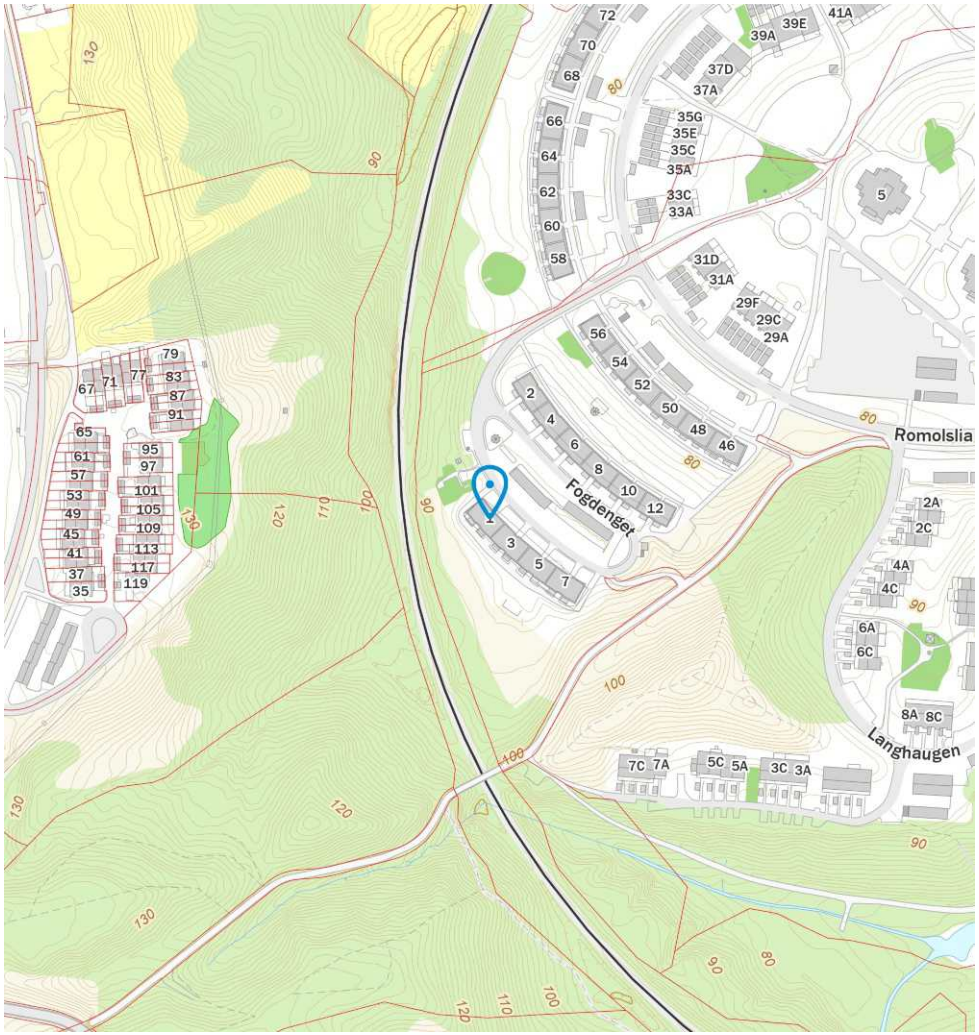


SIVILSTAND

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

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





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

Vedtekter

for Romolslia Borettslag org nr 948 969 858

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.1.1970 og sist endret på generalforsamlingen i borettslaget den 28.5.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Romolslia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Den juridiske enhet Romolslia Borettslag består av seks regnskapsmessige av hverandre uavhengige enheter, samt et felleseie. Felleseiet har til formål å forvalte borettslagets felles arealer, bygninger og tjenester.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Borettslagets styre fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det blir vedtatt forbud mot dyrehold, kan borettslagets styre samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for beboere eller andre brukere av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra borettslagets styre overlate bruken av hele boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseier er en juridisk person,
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, militærtjeneste, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller etter husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Påbygg og endringer

5-1 Innvendige endringer

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

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

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

5-2 Utvendige endringer

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

5-3 Søknad om godkjenning

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke elektriske varmekabler.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver
(1) Borettslagets styre skal lede all virksomhet i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Borettslagets styre kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

10. Generalforsamlingen

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

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

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

10-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel, til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

13. Husordensregler

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

14. Videoovervåking i enhetslag 81 Storflata

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

Informasjon og husordensregler for Romolslia Borettslag

Denne revisjon er tilpasset "Lov om burettslag" av 06.06.2003 nr. 39 med ikrafttredelse fra og med 1.1.2005 og "Vedtekter for Romolslia Borettslag". Sist revidert den 08.08.2025.

Viktige telefoner:

Vaktmester Tore Markovic		**926 89 522 (Nødtelefon)**
Vaktmester Tommy Moen		**415 44 133 (Nødtelefon)**
Styreleder RBL Øivind Juul Schjetne		**901 33 770 (Nødtelefon)**
Innlåsingshjelp:	**AVARN**	**915 02 580 (Hele døgnet)**
Telenor (feilmelding):		**915 09 000 (Hele døgnet)**
Forretningsfører:	**TOBB**	**73 83 15 00 (Kontortid)**

Forsikringsskader meldes til:

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

Beredskap uke 1, 3, 5, 7 osv. – Tore Markovic	**926 89 522**
Beredskap uke 2, 4, 6, 8 osv. – Tommy Moen	**415 44 133**

Behov for bistand andre forhold:

Arbeidstid (07:30 - 15:30)

80 - Vaktmester	**Markovic/Moen**	**(se mob.nr. over)**

Utenom arbeidstid: (15:30 - 07:30)

81 Storflata	**Styretelefon**	**412 10 243**
82 Lavblokker	**Torbjørn Øyås**	**959 44 973**
83 Fogdenget	**Ketil Hansen**	**950 42 934**
84 Skårgangen	**Kjetil Våg**	**900 29 865**
85 Rekkehus/C-hus	**Yngve Sæther**	**932 54 107**
86 Langhaugen/Burslia	**Knut Arne Lillestøl**	**477 56 526**

Innholdsfortegnelse

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

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

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

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

5. Utfyllende husordensregler for Storflata enhetslag 81 11

6. Utfyllende husordensregler for Lavblokker lag 82 og 83 13

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

8. Felles regler for leie av garasjer 15

1. Generell informasjon om Romolslia Borettslag

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

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

1.1 Styreform og valg i borettslaget

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

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

1.2 Borettslagets bygninger

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

Hele barnehagebygningen med Rolia Grendahus ble overdratt fra Romolslia Barnehage til Romolslia Borettslag i 1981. Generalforsamlingen vedtok samme år å innrede bygningens sokkeletasje til møte- og fritidslokaler. Nåværende festlokale (Rolia II) ble innredet og tatt i bruk i 1987/88. Hele bygningen ble rehabilitert med ny utvendig kledning og nye vinduer i 2003/2004. Driftsbygning med vaktmester- og styrekontor ble bygd på dugnad i 1985/88.

1.3 Bomiljø og uteområder

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

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

1.4 Borettslagets tjenestetilbud

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

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

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

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

Tore Markovic : 926 89 522
Tommy Moen : 415 44 133

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

1.5 Lokale tjenestetilbud

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

- Idrettsanlegg m/kunstgressbane og klubbhus

2. Informasjon, krav og påbud

2.1 Grunnleggende krav til alle andelseiere i borettslaget

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

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

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

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

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

2.2 Bruksoverlating

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

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

2.3 Pålegg om salg og fravikelse

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

Hva som kan betraktes som vesentlig mislighold er:

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

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

2.4 Påbygg og eksterne/interne endringer i privat regi

Kapittel 5 i vedtektene for Romolslia Borettslag regulerer ovennevnte forhold.

2.5 Indre og ytre vedlikehold av boliger

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

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

2.6 Rapportering og utbedring av skader

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

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

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

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

2.7 Borettslagets adgang til andelseiers bolig

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

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

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

2.8 Lås og hovednøkler

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Hjelp til innlåsing i boliger/leiligheter

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

Avarn mob.: 915 02 580

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

3. Felles avtaler om innkjøp av tjenester

3.1 Innkjøp av strøm/elektrisk kraft

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

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

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

3.2 Felles radio-, TV- og Internett

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

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

3.3 Ladestasjoner

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

Kundeservice: 464 26 000, alt. Post.mobility@aneo.com

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

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

3.4 Håndverkstjenester (elektriker, rørlegger, etc.)

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

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

926 89 522 / 415 44 133 - *Kun i driftsavdelingens faste kontortid - kl 11:30 – 12:30*

4. Felles husordensregler for alle enhetslag

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

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

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

4.1 Klager og klagebehandling

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

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

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

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

4.2 Påbud om lagring og parkering på fellesområder

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

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

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

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

Borettslagets parkeringsplasser er ikke dimensjonert for kjøretøy med totalvekt over 3500 kg. Det er således ikke tillatt å parkere større kjøretøy på disse parkeringsplassene. Et mindre antall større kjøretøy med totalvekt inntil 7500 kg kan tillates å parkere på oppstillingsplass ved rundkjøringen utenfor Storflata 1. Tillatelse gis etter skriftlig søknad og godkjenning fra borettslagets styre. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning.

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

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

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

4.3 Vann og avløp til/fra boliger/leiligheter

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

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

4.4 Behandling av avfall og søppel

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

4.5 Sikkerhet mot branntilløp og brannskader

Brannsikkerheten i din bolig – Er ditt hovedansvar!!!

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

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

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

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

4.6 Krav til husdyrhold

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

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

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

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

4.7 Montering av skilt og oppslag

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

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

4.8 Krav til dugnadsinnsats

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

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

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

4.9 Lekeutstyr, trampoliner og badebasseng

Alt fastmontert lekeutstyr på fellesarealer, lekeplasser og likeledes utenfor de enkelte boliger, skal være typegodkjent og kontrolleres i henhold til "forskriftene om internkontroll av lekeplasser". Det tillates montering og bruk av trampoliner innenfor retningslinjer fastsatt av borettslagets styre. Det kan søkes til hovedstyret om etablering av trampoliner.

Størrelse på badebasseng er maksimalt vanninnhold på 500 liter og med 30 cm væskehøyde.

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

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

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

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

5.1 Hobbyrom

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

5.2 Trimrom og badstue

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

5.3 Avstenging av vanntilførsel

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

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

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

5.4 Teppebank og lufting

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

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

5.5 Fellesvaskeri

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

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

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

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

5.6 Sykkeldugnad

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

5.7 Åpent lekested

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

5.8 Forbud mot vifter i avtrekksventilene

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

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

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

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

6.1 Avstenging av vanntilførsel

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

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

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

6.2 Teppebank og lufting

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

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

6.3 Rengjøring av fellesareal

Rengjøring av trappegang og fellesrom er felles ansvar for alle andelseiere, borettshavere og beboere. Gulv i trapp fra entre og opp rengjøres en gang i uken av innleid vaskehjelp. Trapp ned til kjeller, kjellergang og felles tørkerom rengjøres av beboerne minimum en gang pr. måned.

Vaskeliste (oppslag) skal følges av den enkelte andelseier/borettshaver, og den skal påføres dato med signatur for hver gjennomførte kjellervask.

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

6.4 Bruk av fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

I vinterhalvåret gjelder det samme også for snømåking og sandstrøing.

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

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

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

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

8. Felles regler for leie av garasjer

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

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

Rekkehusene i enhetslagene 84 Skårgangen og 85 Romolslia har alle carport.

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

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

8.1 Leie av fast garasjeplass

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

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

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

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

Dekning av fellesomkostningene for garasjene skjer forskuddsvis hvert halvår.

8.2 Midlertidig leie av garasje

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

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

8.3 Søknad om leie av garasje

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

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

Romolslia Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		21 835 728	31 235 928	21 603 860	24 599 144
Felleskostnader kapitaldel		10 881 564	0	10 961 200	9 985 616
Inntekter garasjer		366 541	356 220	368 220	365 820
Utleieinntekter		731 328	704 284	683 600	728 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 273 504	3 039 264	3 273 644	3 515 000
Andre driftsinntekter	1	244 612	171 299	178 000	120 000
Sum driftsinntekter		**37 333 276**	**35 506 993**	**37 068 524**	**39 314 380**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 495 548	-4 095 524	-3 585 600	-4 305 700
Styrehonorar		-909 957	-878 338	-885 390	-913 700
Avskrivninger		-1 248 854	-1 431 372	-1 227 505	-1 014 746
Forretningsførerhonorar		-862 639	-832 662	-862 900	-894 300
Honorar administrative tjenester		-422 768	-411 664	-407 000	-433 400
Eksterne honorar	3	-867 815	-237 744	-94 400	-130 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-583 544	-444 014	-494 100	-511 900
Renholdstjenester		-317 146	-292 694	-320 000	-332 000
Løpende vedlikehold	5	-1 461 562	-1 374 138	-1 936 500	-2 105 004
Periodisk vedlikehold	6	-2 503 349	-1 945 736	-1 100 000	-623 001
Elektroniske fellesavtaler		-3 339 978	-3 069 151	-3 273 644	-3 515 000
Forsikring		-2 119 752	-2 476 429	-2 725 000	-2 427 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-5 899 369	-4 386 330	-4 469 000	-5 787 000
Eiendomsavgifter		-1 941 456	-1 904 708	-2 110 000	-2 047 000
Energi, felles		-979 533	-1 156 585	-1 280 000	-1 155 000
Andre driftsutgifter	7	-964 519	-982 807	-686 300	-1 012 900
Sum driftskostnader		**-27 917 784**	**-25 919 896**	**-25 657 337**	**-27 207 951**
DRIFTSRESULTAT		**9 415 493**	**9 587 097**	**11 411 186**	**12 106 429**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		485 382	697 106	75 000	160 000
Finanskostnader		-4 876 964	-4 301 181	-4 857 800	-4 589 800
Netto finansposter		**-4 391 582**	**-3 604 074**	**-4 782 800**	**-4 429 800**
Resultat før skattekostnad		**5 023 910**	**5 983 026**	**6 628 386**	**7 676 629**
Ordinært resultat etter skatt		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**5 023 910**	**5 983 026**	**6 628 386**	**7 676 629**
Disponering av totalresultat:		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Overført til annen egenkapital		5 023 910	5 983 026	0	0

Romolslia Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	48 800	48 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	125 348 377	120 324 468
Sum egenkapital		**125 397 177**	**120 373 268**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	82 259 486	86 926 632
Borettsinnskudd	13, 15	12 982 500	12 982 500
Andre innskudd	13, 15	203 100	205 300
Sum langsiktig gjeld		**95 445 086**	**100 114 432**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 643 164	2 304 561
Skyldig off. myndigheter		234 812	281 590
Mellomregning Klare Finans		1 640 246	1 409 843
Forskudd kunder		581 562	493 146
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		310 352	314 776
Påløpte renter		0	131 878
Påløpte kostnader		87 117	136 204
Annen kortsiktig gjeld		5 800	26 856
Sum kortsiktig gjeld		**6 503 052**	**5 098 854**
Sum gjeld		**101 948 138**	**105 213 286**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**227 345 315**	**225 586 553**
Pantstillelser	13	95 241 986	99 909 132

A/L Ungdommens Egen Heim
Krambugt. 1,
7000, T.heim

BOLIGBLOKK, FOGDENGET 1-7.

Boligblokken inneholder 24 leiligheter fordelt på 4 innganger.
Inspeksjon er foretatt og innflyttingstillatelse gis for
alle 24 leiligheter.
Boligblokken er oppført i henhold til godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 8.2.73

H. Olaussen

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 193	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Fogdenget 1 7029 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				

Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Midlertidig bygge- og anleggsområde

Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Måle- og avstandslinje


Bolig


Felles avkjørsel


Felles lekeareal

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.

Notater

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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

Notater

Notater

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: 31250631 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Fogdenget 1, 7029 Trondheim.
Andelsnr. 225 i ROMOLSLIA BORETTSLAG, org.nr. 948969858, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31250631
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.09.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no