

Velkommen til

Rostengrenda 139, 7091 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rostengrenda 139
7091 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000,-	**BRA/BRA-i**	82 / 59 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 809 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	364 653,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 173 956,-	**Byggeår**	1979
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 478,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rostengrenda 139, 7091 Tiller

Registerbetegnelse
Andelsnr. 64 i ROSTENGRENDA BORETTSLAG, org.nr. 848730122, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 164 653,-
Prisantydning	kr	2 800 000,-
Andel fellesgjeld	kr	364 653,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 173 956,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 180 856,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 478,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader: Felleskostnad renter 1 199
Felleskostnad driftsdel 3 413
Felleskostnad avdrag 378
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 488
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 64 999 800,- pr 20-05-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517312486, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.05.2025: 2.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 147
Saldo per 20.05.2025: 38 085 580
Andel av saldo: 213 663
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2061)
Fast rente til 21.12.2031 - 2,65%

Lånenummer: 90517347654, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 20.05.2025: 26 914 220
Andel av saldo: 150 991
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2061)

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*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 59 m²
BRA - e: 23 m²
BRA totalt: 82 m²

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

Meglers kommentar til areal: det foreligger byggegodkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

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
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering i felles garasjeanlegg med el-billader.
Hver beboer får disponere 2 plasser, en innendørs og en utendørs. Gjester kan registreres for 48 timer pr gang.

Borettslagets eiendom
Gnr. 323, Bnr. 749, Trondheim kommune.

Byggeår
1979 ifølge takstmann.

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

Standard
Entré (ca. 2,1 m2):
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger, en vegg er kledd med spileplater. Malt overflate i tak.

Gang (ca. 4,7 m2)
Laminat på gulv. Malt tapet på vegger. Malt overflate i tak. Panelovn.

Soverom (ca. 10,9 m2)
Laminat på gulv. Malte MDF-plater med panelmønster på vegger. Malt overflate i tak.

Omkledningsrom/garderobe (ca. 4,8 m2)
Laminat på gulv. Malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i tak.

Kjøkken/stue (ca. 24,5 m2): Laminat på gulv. Malte MDF-plater med panelmønster på vegger, malte plater med slette overflater over benker. Malt overflate i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til automatisk hvis det oppstår lekkasjer. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Det er etablert komfyrvakt over kokesonen. Integrert komfyr, mikro og kjøle-/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Panelovn. Utgang til altan.
Bad (ca. 5,8 m2):
Flis på gulv med påstøp med varmekabler og sluk. Flis på vegger. Malt overflate i tak.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med dusjdører/-vegger på gulvskinne (dusjhjørne). Vegghengt innredning med servantskap, og høyskap slette fronter i med malt utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Benkeplate over plass for vaskemaskin. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Bod (ca. 2,9 m2)
Laminat på gulv. Malte overflater på vegger. Malt overflate i tak. Sikringsskap. Ventilasjonsaggregat.

Beliggenhet
Boligen har en meget fin beliggenhet i et etablert boligområde på Tiller. Her bor man barnevennlig og skjermet til, i et tun uten gjennomgangstrafikk. Med sin nærhet og trygge vei til barnehage, skole, ballbaner og øvrige idrettsanlegg er dette et område som er svært attraktivt. Området er fint opparbeidet med et flott nettverk av gangveier.

Tiller er en bydel sørøst i Trondheim. Med sin nærhet til Trondheim sentrum, et rikt tilbud av servicefunksjoner, kultur- og aktivitetstilbud, skole og barnehager har Tiller blitt et meget populært boligområde for personer i alle aldre. Bebyggelsen på Tiller består av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, samt leiligheter.

De seneste årene har boligmarkedet på Tiller vært meget bra. Nyutvikling og prisvekst har gjort at flere har fått opp øynene for området. I tillegg bidrar det til en positiv utvikling av bydelen Tiller med flere nye butikker, rekreasjonsområder og lekeplasser.

Tiller byr på et rikt tilbud av butikker og kjøpesenter. Hos kjøpesentrene City Syd, StorM og TillerTorget finner man alt man trenger i det daglige, og litt mer. I nærområdet finnes det kjente varehus som bl.a. Elkjøp, XXL, Jula og Biltema. Av dagligvarebutikker finnes det Coop Obs på City Syd, Rema 1000, Bunnpris, Meny og Kiwi. I tillegg finnes det servicetjenester som bilverksted, bilforhandlere, legesenter, tannlege og mye mer.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetsbygg på to etasjer over felles kjeller. Yttervegger med bindingsverk i tre. Grunnmur i betong. Etasjeskiller er i tre. Saltak med W-takstoler i tre.
Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst utvendig adkomst.
Utvendige fasader som er liggende trepanel. Vinduer med 2-lags isolerglass. Saltak som er med betongstein.
Dette iht. takstmann

Hvitevarer og tilbehør
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 02.11.1979 .
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av boder og verandaer fra 03,01,2006

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

Oppvarming
Elektrisk.

Energimerking
E - Rød
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 som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r0013e Heimdalsbyen, Nordre boligkvadrant B 1a (30.1.1978)
- r0013l Nordre boligkvadrant, B 1a, Heimdalsbyen (21.5.1981)
- r1209e Endring av reguleringsplan for Rosten-området (11.10.1978)
- r20180022 Østre Rosten strekningstiltak (6.9.2018)

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 592 694,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 370 774,-.

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
Ingrid Brovold

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. 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
Utdrag fra resultatregnskap for 2024:
Sum driftsinntekter: 11.083.194,-
Sum driftskostnader: -6.450.635,-
Driftsresultat: 4.632.559,-
Årsresultat: 2.527.206,-

UTBEDRINGER/VEDLIKEHOLD:
Rostengrenda Borettslag skal gjennomføre en rehabilitering av samtlige tak på bygninger i borettslaget. Spørsmål og ytterligere informasjon vedrørende prosjektet, henvendes til styret. Dersom rehabiliteringen må finansieres gjennom et lånopptak, må en økning i fellesgjeld påregnes.

Grendehus for utleie til andelseiere i borettslaget.

MEDLEMSKAP VELFOREING/HUSEIERFORENING
Det er pliktig medlemskap i Tonstad Beboertjeneste.
Velforeningskontingenten er inkl. i felleskostnadene.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Endre Kvistad i Obron Midt AS den 04-06-2025.
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk.

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

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

Selger opplyser i sin egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2019. Firmanavn: Ukjent. Beskrivelse av arbeidet: Toalett byttet av rørlegger. Han bodde i leiligheten tidligere iflg. tidligere salgsoppgave.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2024. Firmanavn: Haralds VVS AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av
dusjbatteri. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2020. Beskrivelse av arbeidet: Gulv og vegger er malt opp, innredning er byttet og dusj iflg. tidligere salgsoppgave. Utført av tidligere eier.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2023. Firmanavn: Elektriker Bjørn Brovold. Beskrivelse av arbeidet: Byttet deksel på stikk fra jordet til ujordet på soverom.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2015. Firmanavn: Proff Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap byttet ut.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja. Takene i alle bygg i borettslaget skal skiftes ut da de ikke er skiftet ut siden byggeår. Dette vil medføre flere fordeler for byggmassen og er nødvendig. Arbeidet begynte i januar 2025 og vil pågå til mai 2026. Informasjonen fra TOBB tolkes så er det ikke vedtatt noe ekstraordinær økning inneværende år for fellesutgiftene, men en eventuell økning må forventes på et senere tidspunkt. Det skal vurderes opp mot andre faktorer. For å finansiere takbyttet er det tatt opp et lån i borettslaget, nedbetalingen vil koste hver boenhet 1219kr i måneden, men hvor mye ekstra man må betale i måneden er uvisst enda.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2021. Firmanavn: Daniel Kvamme. Beskrivelse av arbeidet: Terrasse bak er bygd i 2021, og nytt inngangsparti i 2021.

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

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 04.06.2025
- Egenerklæring datert 21.05.2025
- Midlertidigbrukstillatelse datert 02.11.1979
- Ferdigattest for utvidelse av boder og verandaer datert 03.01.2006
- Byggetegninger
- Kommuneplanens areadel kart
- Husordensregler
- Vedtekter
- Innkalling 2025
- Protokoll 2025
- Regnskap
- Energiattest
- 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
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
E-post: stian.konstad@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Melhus
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


























































139
139







ROSTENGRENDA 139

Nabolaget Tonstad - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Rostengrenda	Linje 1, 15, 24, 45, 51, 53, 54, 71, 111	4 min / 0.3 km
Selsbakk	Linje R60	4 min / 3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 11 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Tonstad skole (1-10 kl.)	493 elever, 25 klasser	8 min / 0.6 km
Rosten skole (1-10 kl.)	414 elever, 31 klasser	9 min / 0.8 km
Sjetne skole (1-10 kl.)	477 elever, 28 klasser	16 min / 1.3 km
Hårstad skole (1-7 kl.)	338 elever, 20 klasser	22 min / 1.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	8 min / 0.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	9 min / 0.7 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	11 min / 0.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

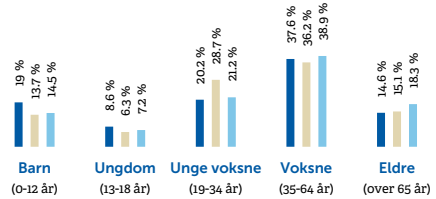
NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tonstad	963	385
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tonstad barnehage (1-5 år)	59 barn	5 min / 0.4 km
Romemyra barnehage (1-5 år)	48 barn	8 min / 0.6 km
Brinken barnehage (1-5 år)	50 barn	9 min / 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min / 0.5 km
Coop Obs City Syd		9 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

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

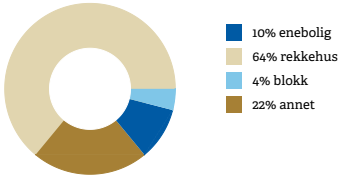
STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

SPORT

Tonstad skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min / 0.3 km
Rostenhallen - rehab	Aktivitetshall	8 min / 0.7 km
Impulse Treningssenter Trekanten		14 min
Mudo Heimdal		12 min

BOLIGMASSE



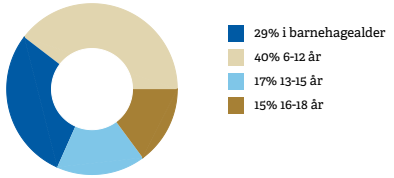
«Rolig, gode naboer, trygge tun for barna, og nærhet til skole, barnehage og butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

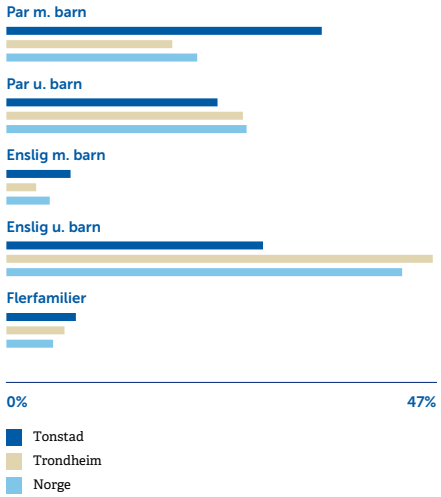
VARER/TJENESTER

City Syd	7 min
Apotek 1 City Syd	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



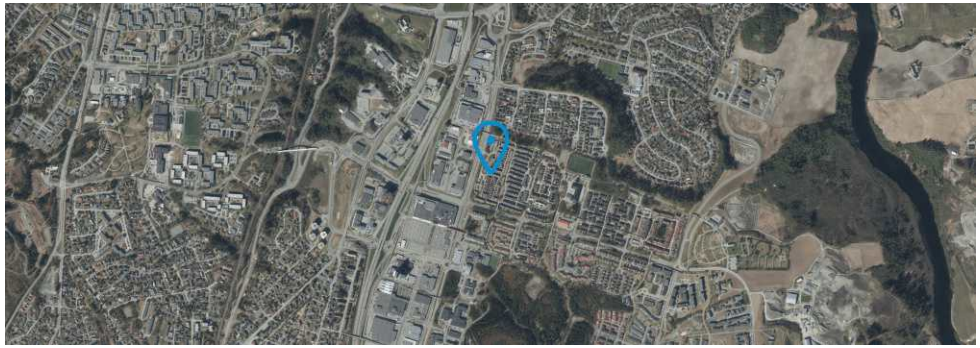
FAMILIESAMMENSETNING

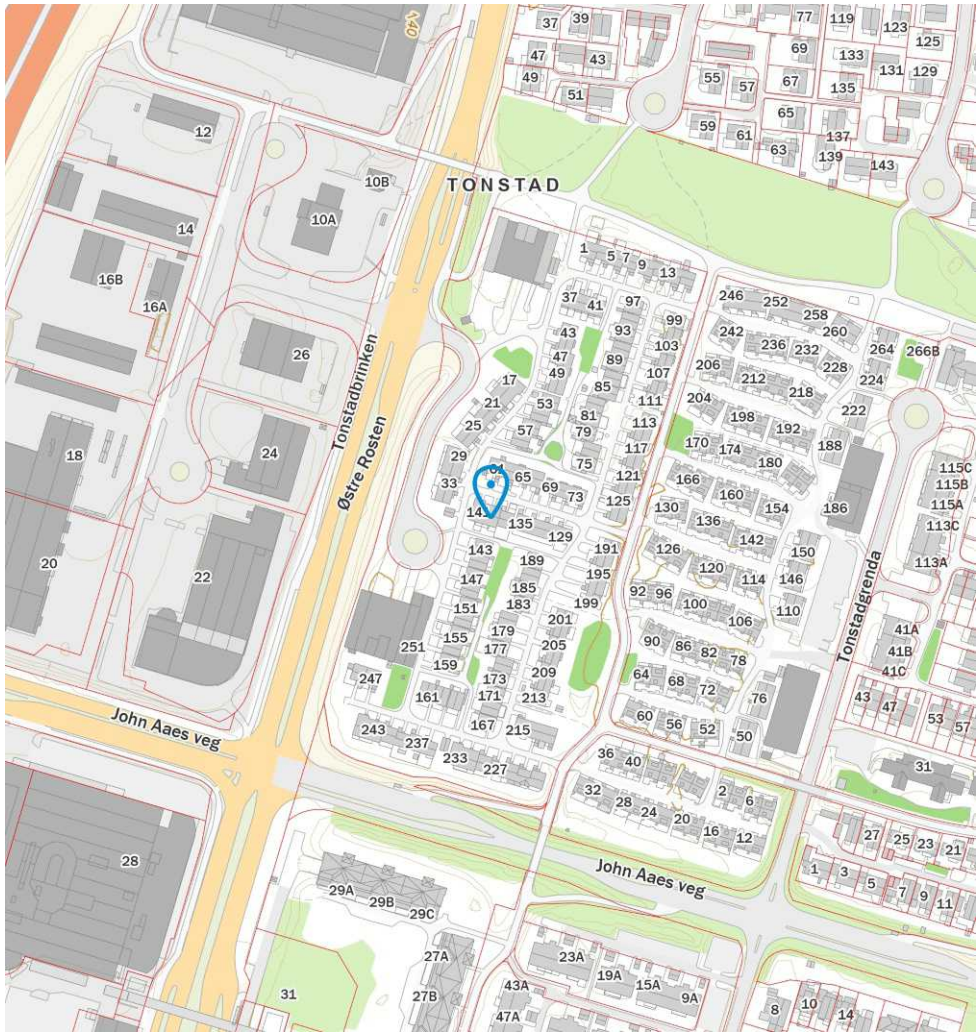


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

bankID SIGNERT 21.05.2025 Brovold, Ingrid

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

Ingrid Brovold

Boligen

Rostengrenda 139
7091 TILLER

5001-323/749/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Toalett byttet av rørlegger. Han bodde i leiligheten tidligere iflg. tidligere salgsoppgave.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Haralds VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dusjbatteri

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Gulv og vegger er malt opp, innredning er byttet og dusj iflg. tidligere salgsoppgave. Utført av tidligere eier

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
Firmanavn: Elektriker Bjørn Brovold
Beskrivelse av arbeidet: Byttet deksel på stikk fra jordet til ujordet på soverom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
Firmanavn: Proff Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap byttet ut.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Takene i alle bygg i borettslaget skal skiftes ut da de ikke er skiftet ut siden byggeår. Dette vil medføre flere fordeler for byggmassen og er nødvendig. Arbeidet begynte i januar 2025 og vil pågå til mai 2026. Informasjonen fra TOBB tolkes så er det ikke vedtatt noe ekstraordinær økning inneværende år for fellesutgiftene, men en eventuell økning må forventes på et senere tidspunkt. Det skal vurderes opp mot andre faktorer.
For å finansiere takbyttet er det tatt opp et lån i borettslaget, nedbetalingen vil koste hver boenhet 1219kr i måneden, men hvor mye ekstra man må betale i måneden er uvisst enda.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Daniel Kvamme

   Beskrivelse av arbeidet: Terrasse bak er bygd i 2021, og nytt inngangsparti i 2021.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

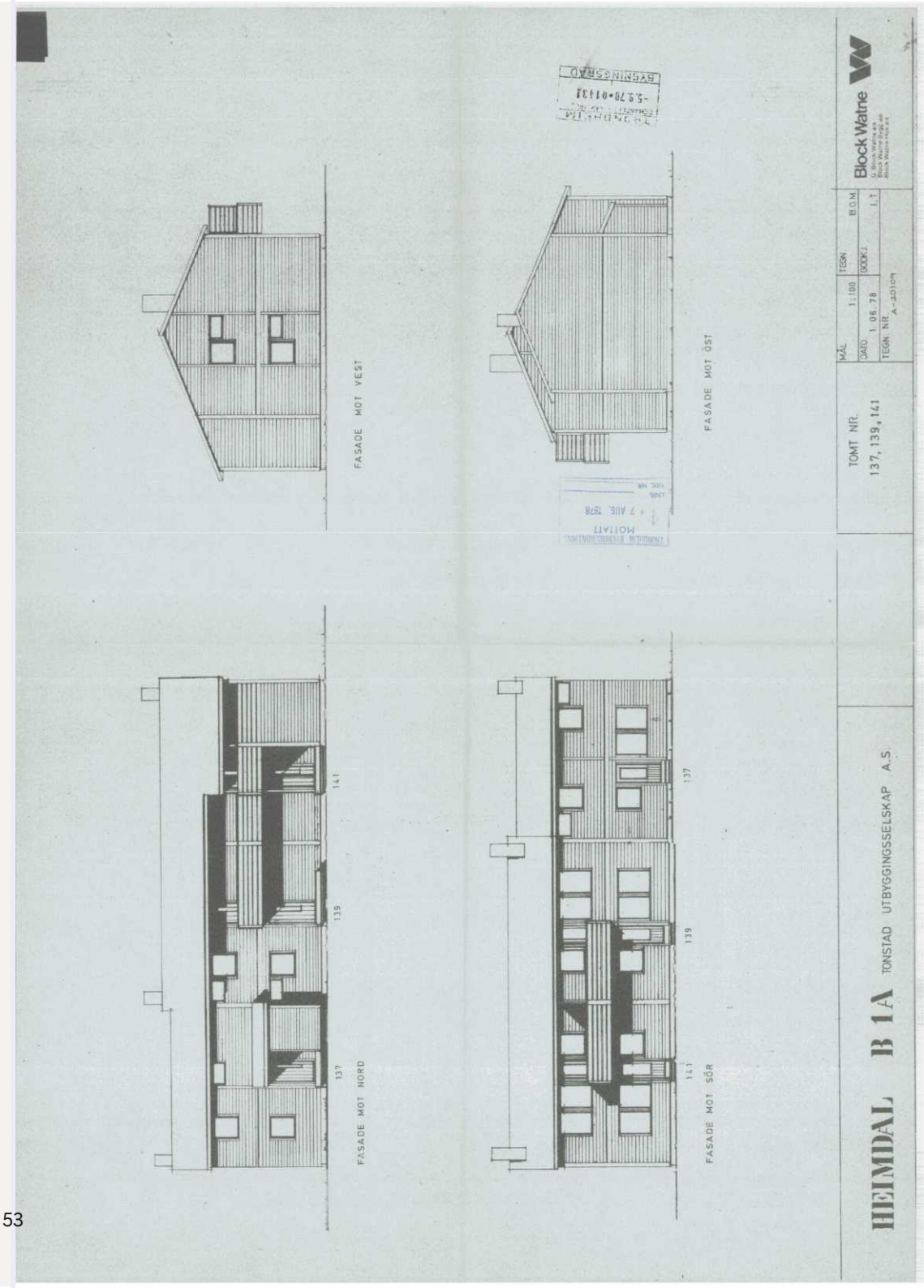
Bolig selges med boligselgerforsikring

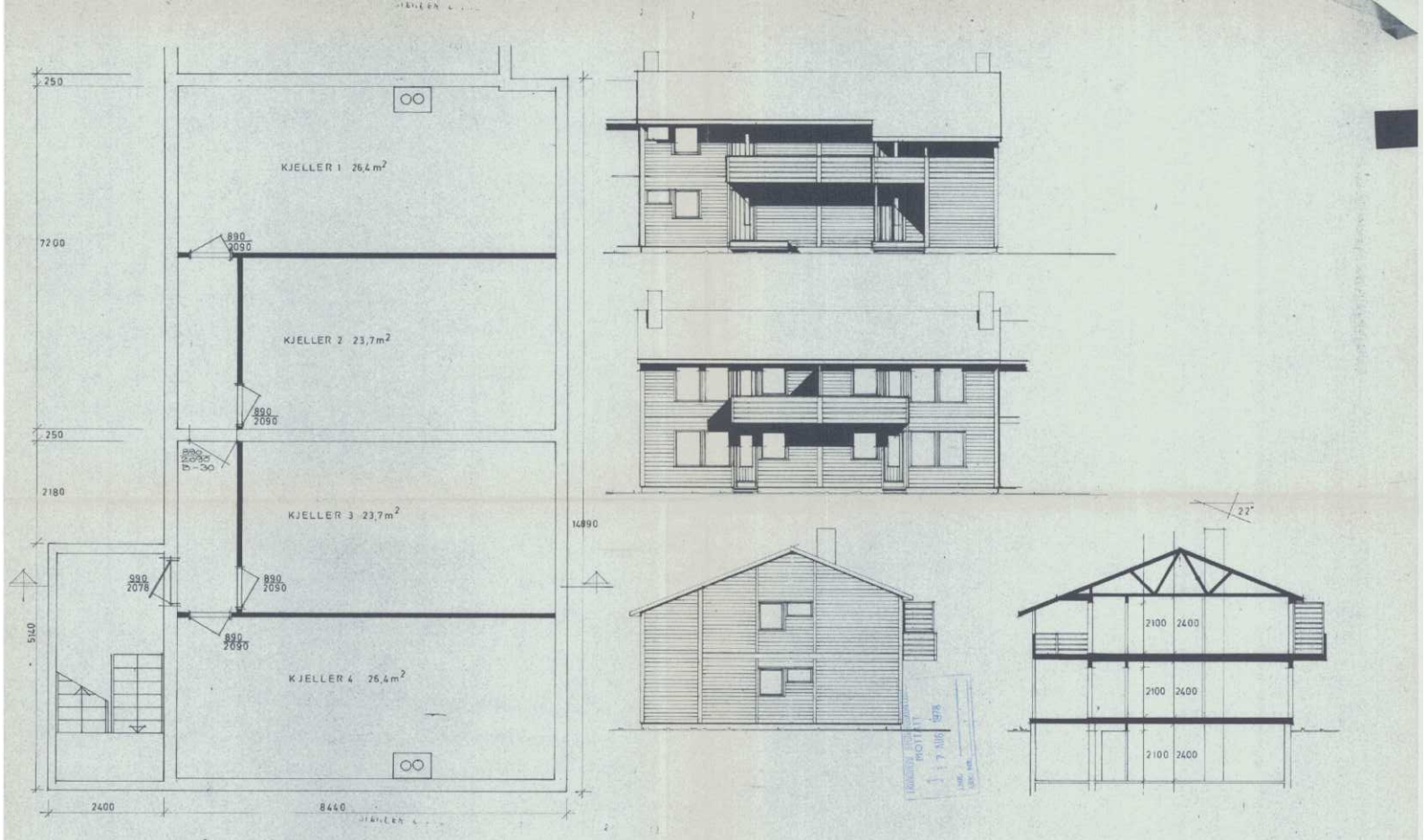
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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





KJELLERPLAN FASADER SNITT

HEIMDAL B1A

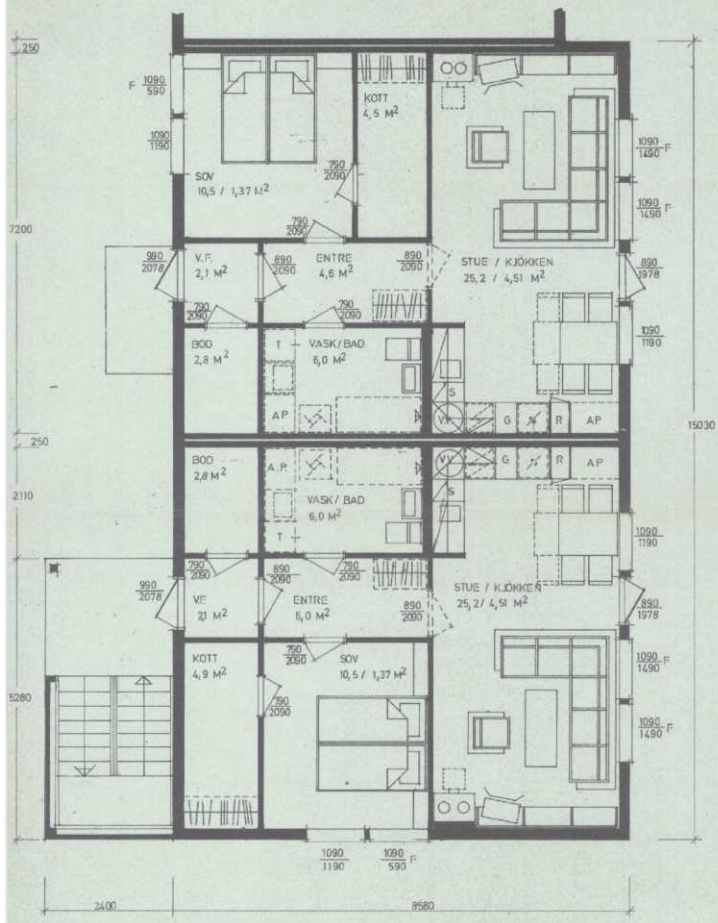
TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A.S.

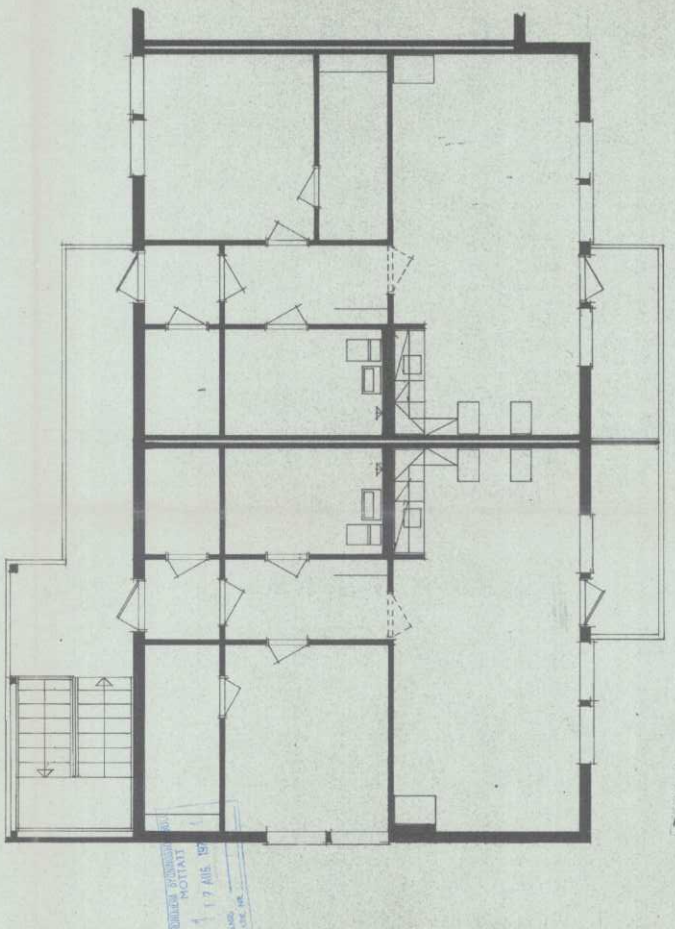
RF 2-1

MÅL	TEGN.
1:50 1:100	I.T.
DATO 19.5.78	GODKJ.
TEGN. NR. A 20052	58708

Block Watne

54





1.ET. PLAN 2. ET. PLAN

HEIMDAL B1A

TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A.S.

8.2 · 7.2 = 59.0
+1.5 · 2.1 = 3.1
LEIEAREAL = 55.9M²

RF 2-1

MÅL	TEGN.
1:50	H.O.B.
DATO 19.05.78	GODKJ. I.T.
TEGN. NR A 20051	58707

Block Watne

Tilstandsrapport

Rostengrenda 139 , 7091 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 323, bnr. 749
Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18865-1560 **Referansenummer:** FM6594

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

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

Rapportansvarlig

Endre Kvistad

endre.kvistad@obron.no
915 18 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Rostengrenda 139 , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 749
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg på to etasjer over felles skjeller. Yttervegger med bindingsverk i tre. Grunnmur i betong. Etasjeskiller er i tre.
Saltak med W-takstoler i tre.
Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst utvendig adkomst.

Det anføres noe eldre beskaffenhet på tettesjikt i våtrommet, ellers er hele boligen oppgradert i senere år, bl.a. nyere gulv og kjøkkeninnredning (2015).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader som er liggende trepanel.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Saltak som er med betongstein.

INNVENDIG Gå til side

Lampå gulv, malte overflater på vegger og i tak. Det medfølger detaljert rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv med påstøp med varmekabler og sluk. Flis på vegger. Malt overflate i tak.
Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med dusjdører/-vegger på gulvskinne (dusjhjørne).
Vegghengt innredning med servantskap, og høyskap slette fronter i med malt utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Benkeplate over plass for vaskemaskin. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv. Malte MDF-plater med panelmønster på vegger, malte plater med slette overflater over benker. Malt overflate i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til automatisk hvis det oppstår lekkasjer. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Det er etablert komfyrvakt over kokesonen. Integrert komfyr, mikro og kjøle-/fryseskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Panelovn. Utgang til altan.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Felles vanninntak med hovedkran tilgjengelig i kjeller. Egen kran for leiligheten tilgjengelig i oppvaskbenken.
Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.
Mekanisk ventilasjon via balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i boden. Anlegget kontrolleres og filter skiftes i regi av borettslaget.
Varmtvannbereder på 110 liter plassert i kjøkkenbenken hvor avløpslange fra ekspansjonskranen er ført til avløpssystemet. Det er etablert gulvsensor (lekksajevakt) og stengeventil som stenger vanntilførsel hvis det oppstår lekkasjer.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

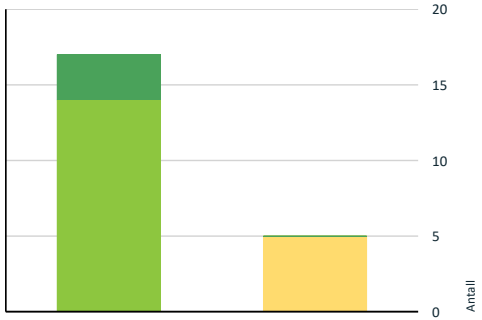
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rostengrenda 139 , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 749
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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

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

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 1979

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdører i tre og med 2-lags glass. Karmer/rammer i fabrikkmalt utførelse og med utvendige inndekning med aluminiumsbeslag.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør i i hardtre (Teak el. lign).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjoner.

Årstall: 2021

INNVENDIG

TG 1 Overflater

ParkettLlaminat på gulvene, malte vegger og tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater til salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Nyere gulv og overflater (vegger) er oppgradert i senere år.

Merk at normal/forventet slitasje og aldersrelatert bruk legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at noe synlig slitasje, mindre skader/avvik og hull etter innfestinger kan forekomme uten at det nødvendigvis utgjør et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i betong/trekonstruksjon.

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

Kontrollerte rom: Stue/kjøkken og soverom.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger over etasjeplan hvor radon ikke er relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er utføres kun en visuell kontroll av de synlige delene av pipevanger og ildsteder. Elementpipe fra byggeåret. Boligen har tilgjengelig pipe, men det er ikke installert ildsted.

Pipe/røykløp er som regel borettslagets/sameiets ansvar, med mindre annet er spesifisert i vedtektene. Derimot er ildsteder og pipevanger inne i selve boligen vanligvis beboerens ansvar. Kontrollen begrenser seg til det som er synlig fra leiligheten.

Endring og reparasjon av ildsted som ovn og peis i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt søknadsplikt. Unntaket gjelder bare selve ildstedet. Skal det monteres ildsted, skal det uansett meldes til kommunen. Før ev. montering av ildsteder bør borettslaget/sameiet kontaktes. Det kan foreligge restriksjoner eller spesifikke regler som gjelder for montering av ildsteder innenfor borettslaget/sameiet. For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må det lokale feiervesenet kontaktes.

TG 1 Innvendige dører

Dørkarmer og dørblader i tre og i fabrikkmalt utførelse. Profilerte dørblader (formpressede lettdører).

Nyere dører.

Rostengrenda 139 , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 749
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Våtrommet ble oppgradert/renovert av tidligere eiere. Ikke kjent når, men i flg. tidligere salgsoppgave ble rommet oppgradert på slutten av 1990-tallet. Det er ikke gjort kjent om hva som da ble utført eller om arbeidene ble utført av firma/fagfolk.

Tidligere eier har malt flisene.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Platekledde vegger. Alle vegger er flislagte. Flisene ble malt i 2020. Taket er platekledd (gipsplater) med malt overflate.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt plate på mark med påstøp med varmekabler og flis. Flisene ble malt i 2020. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har fall til sluk, men fallforholdene er begrenset. Litt vann blir stående eller har treg avrenning foran sluket etter dusjing.
Det er tett skinne (dusjhjørne) som hindrer fri avrenning til sluket fra gulvet utenfor selve dusjhjørnet. Det er en oppkant ved dør som er høyere enn skinnen, men det er ikke mulig å se om tettesjiktet er ført opp mot terskel/dørkarm.
Mindre sår/skader på amlingsjik på flisene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Avviket på fall kan medføre behov for svabring etter bruk av dusj. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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.

Jfr. hulltaking; det ble ikke påvist noe unormalt. I påvente av en fremtidig renovering av våtrommet, anbefales det som forebyggende tiltak å sette inn lukket dusjkabinett. Dusjvann renner fra dusjkabinett via avløp ført direkte ned i sluket. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med veggmontert termostatbatteri/dusjgarnityr avskjermet med dusjdører/-vegger på gulvskinne (dusjhjørne). Veggehengt innredning med servantskap, og høyskap slette fronter i med malt utførelse og med helstøpt servantplate med nedsenket servant. Benkeplate over plass for vaskemaskin. Speil over servanten. Gulvmontert toalettskål. Opplegg til vaskemaskin.

Nytt dusjbatteri i 2024. Jfr tidligere salgsoppgave: Innredning og dusjgarnityr ble byttet i 2020. Toalettet ble byttet i 2019.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i boligen. Tilluft/sirkulasjon via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvet med laminat. Vegger med malte overflater. Himling er med malt overflate.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i fabrikkmalt utførelse. Integrert oppvaskmaskin med tilkobling/stengekran på blandebatteriet. Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til automatisk hvis det oppstår lekkasjer. Benkeplater i laminat utførelse med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Det er etablert komfyrvakt over kokesonen. Integrert komfyr, mikro og kjøle-/fryseskap.

Årstall: 2015

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Felles vanninntak med hovedkran tilgjengelig i kjeller. Egen kran for leiligheten tilgjengelig i oppvaskbenken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
TG2 skal benyttes når det er påregnelig at vannrørene er over 25 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon via balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i boden.

Anlegget kontrolleres og filter skiftes i regi av borettslaget.

Årstall: 1979

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 110 liter plassert i kjøkkenbenken hvor avløpslange fra ekspansjonskranen er ført til avløpssystemet. Det er etablert gulvsensor (lekksajevakt) og stengeventil som stenger vanntilførsel hvis det oppstår lekkasjer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Mindre avvik rettet etter kontroll i regi av borettslaget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   **Selger opplyser at mindre avvik er rettet etter periodisk El-sjekk i regi av borettslaget i mars 2023. Byttet deksel på stikk fra jordet til ujordet på soverom. Elektriker Bjørn Brovold (selger far).
   Selger opplyser at retting er meldt til og godkjent av borettslaget.
   Jfr. tidligere salgsoppgave: Sikringsskap byttet ut i 2015. Proff Elektro.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det finnes samsvarserklæring på tiltak/retting i 2012 (tidligere eiere). TG2: Siden det ikke finnes dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeidet utført i regi av tidligere eiere i 2015 (dvs. skifte av sikringsskap), anbefales det alltid at det foretas nærmere kontroll av anlegget av registrert elektrovirksomhet som kan utarbeide dokumentasjon.

Kun registrerte elektrovirksomheter har kompetanse og myndighet til å gjennomføre fullstendig teknisk kontroll av elektriske anlegg og utstede samsvarserklæringer.

Det anføres likevel at borettslaget regelmessig gjennomfører El-sjekker (forenklet), men da kun som en enkel sjekk av anlegget og som nødvendigvis ikke omfatter kontroll av dokumentasjon. Slike kontroller kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av anlegget eller periodisk kontroll som foretas av DLE.

Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt med det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer. Først bør det undersøkes om tidligere eiere eller kjente firmaer som har utført arbeidet, kan fremvise dokumentasjon. I tillegg kan det være at slik dokumentasjon finnes i FDV-dokumentasjonen (forvaltning, drift og vedlikehold) til sameiet eller borettslaget. Dette gjelder særlig i leilighetsbygg, hvor det kan være utstedt felles dokumentasjon for hele bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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?

Tilstandsrapport

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

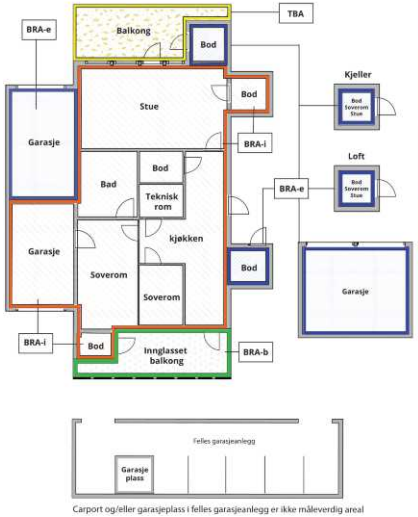
Hva er måleverdig areal?

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 1	59			59	
Kjeller		23		23	
SUM	**59**	**23**			
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, Gang, Soverom, Stue, Omkledningsrom/garderoberom, Kjøkken, Bad, Bod		
Kjeller	Privat bod i felles kjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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	56	26

Rostengrenda 139 , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 749
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.6.2025	Endre Kvistad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	323	749		0	37266.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rostengrenda 139

Hjemmelshaver
Rostengrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/ROSTENGRENDA BORETTSLAG	848730122			Brovold Ingrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
64

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**	**Type**
3 295 090	2003	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.05.2025	Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2025	Merk at det kan være opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er beskrevet i rapporten eller som ikke omfattes av kontrollpunkter i rapporten, og som kan ha betydning for boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	02.06.2025	Kommunepakke (byggetegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rostengrenda 139 , 7091 TILLER
Gnr 323 - Bnr 749
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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.

Tonstad Utbyggingsselskap
Boks 588,
7ool, Trondheim

B 846/79 AØ/BL 2.11.79

ROSTENGRENDA. INNFLYTTINGSTILLATELSE

Inspeksjon er foretatt 3o.1ø79.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved for
Rostengrenda 29-35, 61-67 og 137-141, ialt 15 leiligheter.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Arne Øren

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Studio 4 arkitekter as
Kjøpmannsgata 25

N-7013 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Øyvind Dalen Sørbøl	03/21746/ oppgis ved alle henv.		03.01.2006

Rostengrenda 1 - 249, Ferdigattest for utvidelse av boder og verandaer

Byggested:	**Rostengrenda 1 - 249**	Gnr.: **323**	Bnr.: **749**
Bygningsnummer:			
Ansvarlig søker:	**Studio 4 arkitekter as**		
Tiltakshaver:	**Rostengrenda Borettslag**		
Tiltaksart:	**Tilbygg**		
Bygningstype:	**Rekkehus, kjedehus, annet småhus**		

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.12.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 1998/03, med unntak av balkongene i nr. 37, 39 og 41, da disse er uendret i størrelse og kun rehabilitert, ikke utvidet.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Øyvind Dalen Sørbøl
saksbehandler

Kopi:
Rostengrenda Borettslag, c/o Krambugata 1, 7005 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546143
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse:

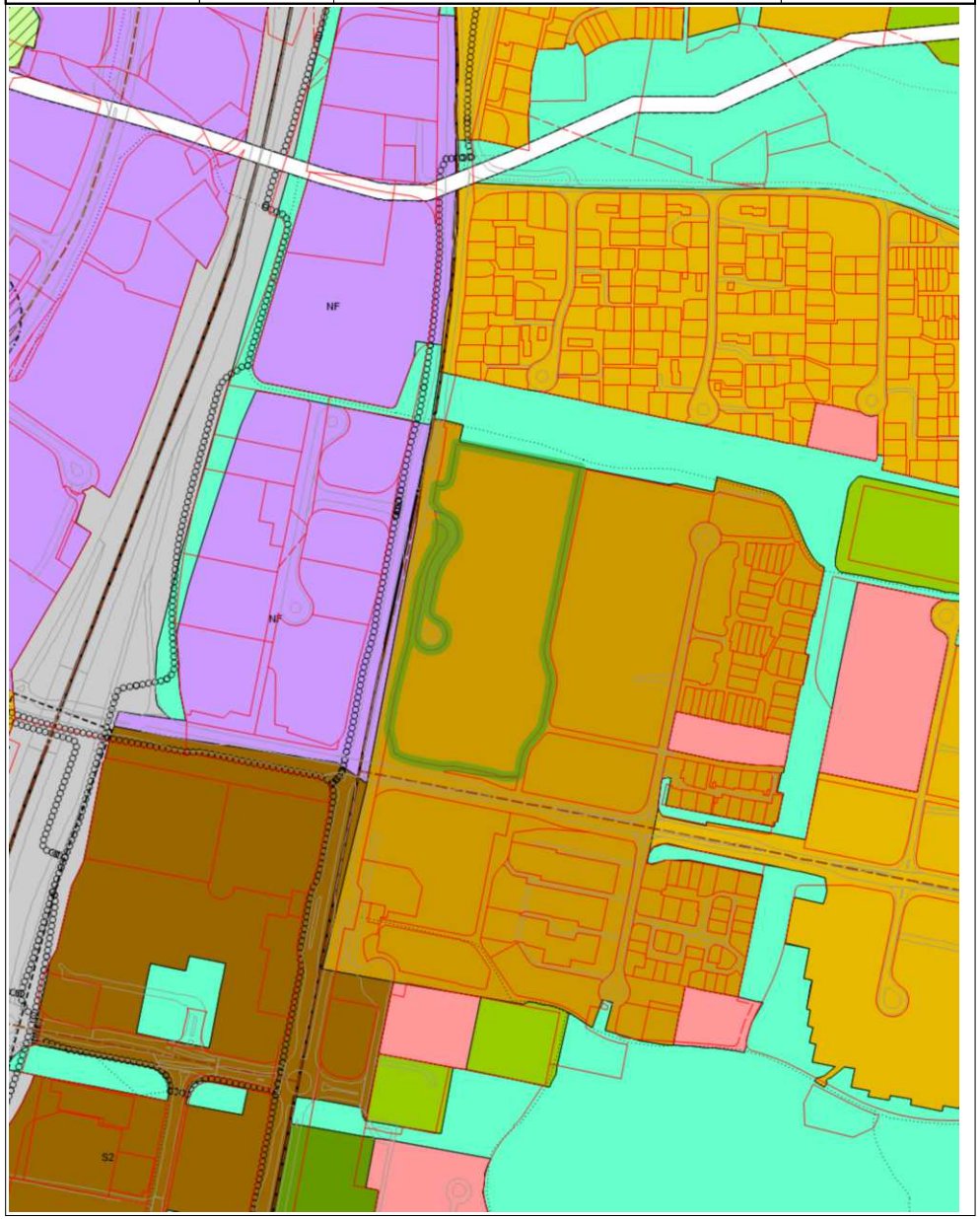
1158/06

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 749	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rostengrenda 139 7091 TILLER, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

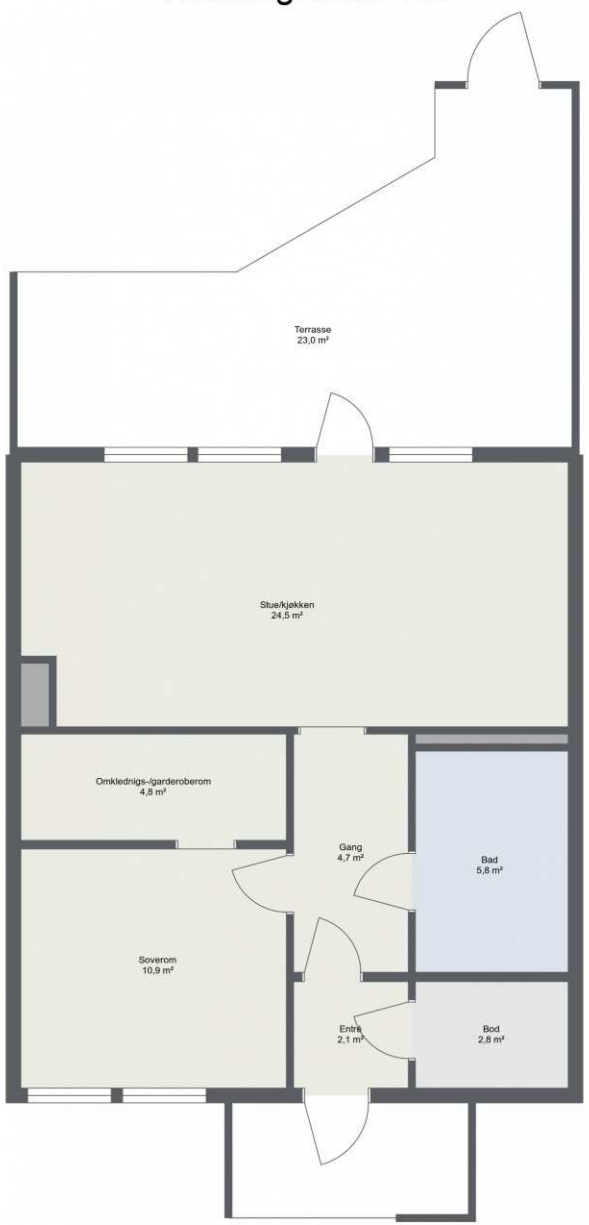


Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Turveg / turdrag
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg bru
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur

Rostengrenda 139

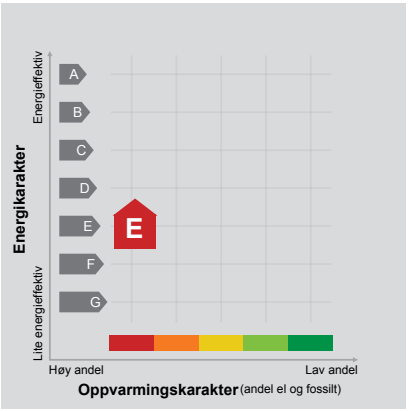
Rostengrenda 139



Planskissen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST

Adresse	Rostengrenda 139
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	749
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182440353
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129391
Dato	02.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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-til-nett).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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.

Vedtekter

for Rostengrenda Borettslag org nr. 848 730 122 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 11.07.1978, sist endret 01.11.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie andeler 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ROSTENGRENDA BORETTSLAG

I Rostengrenda borettslag bor vi tett sammen og må vise hensyn til hverandre. Husordensreglene er ment å fremme trivsel og sikkerhet for alle i borettslaget uten å gripe unødvendig inn i beboernes privatliv. Til grunn for husordensreglene ligger det at alle beboere skal vise hensyn til hverandre og unngå handlinger og oppførsel som er unødig forstyrrende, skadelig eller farlig for naboene, bygningene og utearealene.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med og overholder husordensreglene.

Borettslagets styre har myndighet til å endre husordensreglene.

1 Ro

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i borettslaget. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Det vil si at unødvendig støy skal unngås og at det bare kjøres inne i borettslaget om det er strengt nødvendig. Vis særlig hensyn utenfor naboers vinduer og balkonger. Dersom du skal ha selskap og regner med mere støy enn vanlig, skal du varsle de nærmeste naboene dine. Det må vises spesielt hensyn når dører til verandaer og/eller terrasser er åpne.

1.2 Banking, boring og bruk av støyende maskiner

Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:
Hverdager mellom kl. 08:00-21:00
Lørdager mellom kl. 10:00-18:00
Søndager og helligdager skal slik støy helst unngås men tillates mellom kl 12:00 og 17:00
Dersom du skal gjennomføre et større oppussingsprosjekt som vil medføre mye støy, kjøring i borettslaget med store kjøretøy og lignende, skal du varsle de nærmeste naboene.

2 Bilhold og parkering

Alle andelseiere skal parkere på anvist plass i garasje eller garasjekjeller, også for korttidsparkering. Gjesteparkering skal skje på merket gjesteparkering og registreres etter de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene. Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy. Det er ikke tillatt å lade el-biler og ladbare hybrider fra vanlig stikkontakt i garasjene og parkeringskjellerne.

2.1 Spesielle kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, campingbiler, tilhengere eller avskiltede kjøretøy på borettslagets område. Styret kan gi unntak fra denne regelen for en kortere periode etter skriftlig søknad. Søknaden skal være begrunnet og spesifisere hvilket kjøretøy og hvilken tidsperiode det søkes for.

2.2 Vaskeplass ved garasje nord

Vaskeplassen skal ryddes og spyles etter bruk. Vannslangen skal låses inn i skapet. Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy eller skifte olje på vaskeplassen. Nøkkel til slangeskapet kan lånes eller kjøpes hos styreleder eller nestleder.

2.3 Reparasjoner

Det er ikke tillatt å foreta reparasjoner på kjøretøy som medfører fare eller ulempe for andre i garasjekjellerne og garasjene. Dette inkluderer søl av olje, drivstoff eller andre kjemikalier og arbeid som forårsaker gnister eller annen brannfare. Vis aktsomhet nær andre parkerte biler.

2.4 Kjøring i borettslaget

Kjøring i borettslaget er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringertjeneste. Det er ikke tillatt å kjøre raskere enn gangfart, dette gjelder også mopeder, motorsykler, el-sparkesykler og lignende. Ved rygging og manøvrering med store kjøretøy og tilhengere bør du ha hjelpemann som kan følge med bak.

2.5 Fremleie av garasje- eller parkeringsplass

Fremleie av garasje- eller parkeringsplass kan bare skje til andelseiere eller beboere i Rostengrenda Borettslag. Det skal søkes til styret om fremleie.

3 Brannsikring

3.1 Brannslange og røykvarsling

Alle leiligheter har en brannslange, unntatt toroms leiligheter som har brannslokkingsapparat. Disse tilhører den enkelte leilighet. Beboer er selv ansvarlig for at røykvarsler er til stede i hver boenhet og at batterier skiftes årlig eller etter leverandørens anvisninger.

3.2 Oppbevaring av brannfarlig væske og gass

Hver boenhet kan maksimalt oppbevare 10 liter brannfarlig væske i kategori 1 og 2 (bensin, ren alkohol og andre væsker med flammepunkt under 23 grader) og 25 liter i kategori 3 (parafin, lampeolje og lignende med flammepunkt mellom 23 og 60 grader). Bensin i tanken på bil, snøfreser o.l. regnes ikke som oppbevaring. Det er tillatt å oppbevare maksimalt 23,1 kg brannfarlig gass i boenhet, det vil i praksis si to 11kgs propanflasker. Gassflaske som er koblet til grill eller lignende regnes med i denne mengden. Gassflasker skal ikke oppbevares i kjeller, fellesgarasje eller i loftsbod.

3.3 Ildsteder, grilling og annen bruk av åpen ild

Ildsted (vedovner, peiser o.l.) skal installeres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold med plan- og bygningsloven. Nyinstallering eller vesentlig endring av ildsteder skal meldes feiervesenet. Skader på pipeløpet ved feil hulltaking eller lignende må erstattes av beboeren.

Vis stor aktsomhet ved all bruk av åpen ild i borettslaget. Unngå å sjenere naboer med røyk og lukt ved grilling og annen bruk av åpen ild på uteplasser. På balkonger i 2. etasje er det bare tillatt å bruke elektrisk grill.

4 Elektrisitet, vann og fukt

4.1 Elektrisitet

Elektrisk utstyr som ikke er forskriftsmessig installert eller i dårlig stand kan være livsfarlig og er en av de vanligste årsakene til brann. Nye installasjoner eller endringer av installasjoner skal utføres, kontrolleres og dokumenteres av en registrert installasjonsvirksomhet (elektriker). Beboeren skal ha en samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

4.2 Vann

Andelseieren er ansvarlig for skader som skyldes uforsvarlig omgang med vann eller installasjoner og reparasjoner som ikke er fagmessig forsvarlig utført.
I toalettet må det bare brukes toalettpapir, og andre gjenstander må ikke kastes i toalettet.
Andelseieren er ansvarlig for kostnader til å stake opp rør som er gått tette på grunn av fremmedlegemer.

4.3 Kondens og frost

Sørg for avtrekk på kjøkken, bad, vaskerom og toalett for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i boligen. Det er ikke tillatt å skru av eller koble fra ventilasjonsanlegget, og andelseieren vil være ansvarlig for skader på boligen som skyldes mangelfull ventilasjon.
Leiligheten skal være tilstrekkelig oppvarmet ved lengre fravær slik at vann og avløp ikke får frostskader. Når det er fare for frost skal utekraner være stengt og hageslanger frakoblet.
Andelseier vil bli belastet kostnader ved frostskader som skyldes uaktsomhet.

5 Ytre fasader og areal

5.1 Vedlikehold

Ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Det vil si selve bygningen med trapp og eventuell balkong, tilhørende originale boder og skillevegger. Terrasser, gjerder, skillevegger, plattinger og kjellervinduer faller ikke under borettslagets vedlikeholdsplikt, selv om de er satt opp eller installert av tidligere andelseier.

Borettslaget fastsetter intervall for ytre vedlikehold.

5.2 Bygningsmessige endringer

Bygging eller endring av terrasser, gjerder, skillevegger og lignende skal søkes om til styret i borettslaget. Gjerder og lignende må ikke settes slik at de er til hinder for snørydding eller utrykningskjøretøy. Det er ikke tillatt å endre på fasade eller sette opp faste byggverk som avviker med bygningenes utforming og utseende, for eksempel veggfaste boder og balkonger.

Styret kan gi tillatelse til å sette inn eller utvide kjellervinduer etter søknad. Beboer skal kontakte TOBBs tekniske avdeling for retningslinjer for utførelse. Beboer dekker eventuelle kostnader til en slik vurdering.

5.3 Kabel - tv og internett

Det er innlagt kabel-tv og internettilkobling i alle husstander i Rostengrenda Borettslag med egen dekoder for digital-TV. Eventuelle dekodere, modem, rutere og annet utstyr som følger med TV- og internett-abonnement er leverandørenes eiendom og skal ikke fjernes fra boligen.

5.4 Utvendig areal

Alt utvendig areal eies av Rostengrenda Borettslag. Andelseierne disponerer et gitt areal på begge sider av huset eller leiligheten.

Hekker, trær og annen beplantning på dette arealet skal vedlikeholdes av beboeren slik at de ikke er til hinder for ferdsel i veier og gangveier eller til sjenanse for naboene, for eksempel ved å skygge for sola eller henge inn i naboens hage. Styret kan pålegge beboere å stelle beplantning som er til sjenanse eller fare for naboene eller hindrer ferdsel på fellesarealene.

Gjerder, terrasser, skillevegger og annet som faller utenfor borettslagets vedlikeholdsplikt skal vedlikeholdes av andelseieren slik at de ikke forfaller og råtner. Gjerder og skillevegger skal males i samme farge som huset. Styret kan pålegge beboere å vedlikeholde eller reparere gjerder, terrasser, skillevegger og lignende som er til sjenanse eller fare. Manglende vedlikehold kan regnes som mislighold etter vedtektene.

Borettslaget rydder snø i veiene der det går an å komme til med traktor. Beboerne må selv rydde snø og strø fra egen dør og frem til ryddet vei.

5.5 Fellesanlegg og lekeplasser

Ta godt vare på borettslagets grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Unngå å bruke fellesgarasjen til å lagre dekk eller andre gjenstander. Hold lekeplassene og sandkassene ryddige, rene og trivelige for barn og familier.

5.6 Dyrehold

Det er i utgangspunktet tillatt med dyrehold i Rostengrenda Borettslag. Antall dyr må stå i rimelig forhold til størrelsen på huset eller leiligheten og tilhørende uteareal. Dyr skal holdes under eierens kontroll så langt det er mulig. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i hele borettslaget.

Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle kreve at dyret eller dyrene blir fjernet fra borettslaget. Alle dyr skal være merket med halsbånd eller lignende slik at eier kan kontaktes. Styret kan få åpenbart eierløse dyr fanget inn og omplassert eller avlivet. Det er ikke tillatt å fore ville dyr i borettslaget.

5.7 Avfall

Restavfall, papp- og plast skal kastes i hver sine nedkast. Det er ikke tillatt å sette avfall foran eller ved siden av nedkastene hvis de er fulle. Dersom et restavfallsnedkast er fullt, skal et annet brukes. Hvis plast– eller papirdunker er fulle, skal avfallet oppbevares til etter tømming eller leveres på returpunkt.

Elektrisk småavfall som radio, elektrisk leketøy, småapparater, lyspærer, lysrør og spesialavfall som maling, lakk, batterier og annet farlig avfall skal kastes i spesialavfallscontaineren ved garasje nord. Hvitevarer og andre større elektriske apparater skal beboere selv levere til forhandler eller på returpunkt. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

5.8 Annet avfall (traktorhenger og hageavfall)

Traktorhenger utplasseres etter egen plan. Regler for bruk er slått opp på hengeren og skal følges. Møbler og andre større gjenstander skal demonteres så langt det er mulig. Bildekk, bilbatterier, maling, gipsplater, isolasjon og impregnert treverk skal ikke kastes i tilhengeren, men leveres på gjenbruksstasjon av beboerne selv. Ordningen kan ikke brukes til firmaavfall eller farlig avfall. (Se også pkt 5.7 over) Ingen typer avfall skal settes utenfor hengeren. Borettslaget ilegges gebyr for feil bruk av tilhengeren.

Hageavfall hentes etter egen plan i sommerhalvåret. Som hageavfall regnes løv, gress og greiner opp til 15 cm i diameter. Hageavfallet skal pakkes i gjennomsiktige søppelsekker og settes ut i gata foran eget hus/leilighet så kort tid før henting som mulig, og ikke stilles foran søppelnedkastene.

Det er ikke tillatt å bruke fellesområder til oppbevaring av avfall i påvente av tømming. Større mengder avfall kan bringes til gjenbruksstasjonen på Heggstadmoen.

5.9 Plikter og mislighold

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

Vedtatt av styret i Rostengrenda Borettslag, forelagt generalforsamlingen 01.11.2021.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rostengrenda Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Grendahuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Marit Figenschau, fra TOBB

Vedtak:
Valgt ble: Marit Figenschau

1.2 Valg av sekretær

Therese Selbæk

Vedtak:
Valgt ble:Therese Selbæk

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Karna Løberg

Vedtak:
Valgt ble: Karna Løberg

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

51 oppmøtte, 4 fullmakter. Til sammen 55 st.

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 51

Antall fullmakter:4

Totalt stemmeberettigede:55

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen mrk.

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen merknader.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Overordnet for regnskap hadde vi 11.mill i driftsinntekter, dette kommer fra felleskostnader.

Driftskostnader: 6, 4 mill. Resultat på 4,6 mill. Justert for finanskostnader blir det før skatt 2,5 mill. Dette er årsresultatet er fra 2024.

Overføres til disponering.

God økonomistyring.

Inntekter på utleie: 33 500 kr for grendahuset.

Kommunale avgifter stiger.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Styrets arbeid og sammensetning i siste periode.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til honorar: 160 000 kr

Forslag om indeksregulering på honoraret.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 170 000 kr.

5. Privatisering av offentlig eiendom

Sak fra rekkehus nr 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15.

Bakgrunn: Viser til brev fra Trondheim kommune sendt til styret hvor det vises til at rekkehusene benytter kommunen sin tomt, og ber om tilbakestilling av denne tomten (ca 700kvm) til opprinnelig stand.

Vi og styret har gjennom flere runder vært i dialog både med kommunen ang kjøp av tomt, bruksrett av tomt og evt andre muligheter. Per i dag er det to muligheter:

1. Kjøp av tomt (ca 203 kvm) på nedre plan (før bakkestart) til kr 2200 pr kvm, noe usikre kostnader på ny oppmåling, omregulering og tinglysning, samt rivning av eksisterende trær, busker, plattinger etc som står på kommunens tomt (øvre del).
2. Borettslaget kjøper ikke noe tomt og tomtegrensen på husene går 1,5-2 m ut fra husveggen. Det må da fortsatt planeres, rives busker, plattinger, trær etc samt settes opp et tydelig tomtskille i form av gjerder eller hekker i regi av borettslaget.

Vi har bedt styret innhente priser fra TBT vedrørende rivning og planering av øvre del.

Vi har selv bedt om estimerte priser fra frittstående firma vedrørende rivning, flytting av byggverk og planering av nedre del.

Uansett hvilket alternativ man ender på vil dette få betydelige kostander for borettslaget

Beboerne i «Nord-rekka» ble bedt av styret om å legge frem denne saken, vedr kjøp av tilbydd tomt, for generalforsamlinga selv.

Forslag til vedtak:
Borettslaget erverver et areal på ca 203 kvm. på nedre plan for kr. 2200 pr. kvm. fra Trondheim kommune. I tillegg til kjøpesum kommer kostnader til oppmåling, omregulering og tinglysing.

Rivning av eksisterende trær, busker, plattinger etc. som står på kommunens tomt (øvre del), skal gjennomføres på dugnad. "Nordrekka" har ansvar for gjennomføring av dugnaden, borettslaget stiller med nødvendig utstyr og nødvendige kostnader.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre tiltaket innenfor en kostnadsramme på kr. 700 000.

Styret skal redegjøre for samlede kostnader på neste generalforsamling.

Vedtak:
Stemmer:

Ja:51

Nei:3

Blank: 1

Forslag vedtatt.

6. Parkzone

Sak fra Mikael Mathisen.

Hei. Ønsker at vi tar en vurdering på avtalen vi har med parkzone.

Nå har det vært trøbbel i det siste med appen.

Sett bort fra problemene med appen så syns jeg parkzone gjør en elendig jobb her. De er ufine, uhøflige og utrolig vanskelig å ha med å gjøre når man kontakter dem. Jeg mener at når de jobber for oss så burde de være litt imøtekommende når vi gjør småfeil som å taste feil regnr eller registrerer parkering noen minutter for sent.

Forslag til vedtak:
Foreslår dialog med parkzone ang en løsning hvor vi som er beboere kan få slettet bøter som er skrevet ut til vårt besøk. Evt at styret får en slags myndighet til å be om å slette bøter. Vi skal såklart fortsette å registrere besøk, men ber om å bli møtt med forståelse når vi kontakter dem.

Styrets innstilling:
Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med parkeringsselskapet med sikte på å få på plass en ordning der andelseiere gis mulighet til å slette egne parkeringsbøter innen visse rammer.

Vedtak:
Forslag til vedtak vedtas av generalforsamlingen.

7. Valg

7.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Hege Riem
Therese Selbæk

Forslag:

Hege Riem til gjenvalg

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Therese Selbæk

Hege Riem

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Espen Agøy Hegge
Mikael Mathisen
Morten Mæhre
Willy Ressås

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Espen Agøy Hegge

Morten Mæhre

Willy Ressås

Mikael Mathisen

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Oddlaug Gunhild Almhjell
Margareth Dalen
Sondre Tufthaug

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Margareth Dalen

Oddlaug G. Almhjell

Sondre Tufthaug

7.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Styret pleier å velge delegert.

Forslag: Tore Olsen

Vara: Therese Selbæk

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Tore Olsen

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Therese Selbæk

Protokoll for Rostengrenda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Figenschau (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Therese Selbæk (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Karna Løberg (sign.)	02.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rostengrenda Borettslag

Tid: Tirsdag 29.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Grendahuset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Privatisering av offentlig eiendom

Sak fra rekkehus nr 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15.

Bakgrunn: Viser til brev fra Trondheim kommune sendt til styret hvor det vises til at rekkehusene benytter kommunen sin tomt, og ber om tilbakestilling av denne tomten (ca 700kvm) til opprinnelig stand.

Vi og styret har gjennom flere runder vært i dialog både med kommunen ang kjøp av tomt, bruksrett av tomt og evt andre muligheter. Per i dag er det to muligheter:

1. Kjøp av tomt (ca 203 kvm) på nedre plan (før bakkestart) til kr 2200 pr kvm, noe usikre kostnader på ny oppmåling, omregulering og tinglysning, samt rivning av eksisterende trær, busker, plattinger etc som står på kommunens tomt (øvre del).
2. Borettslaget kjøper ikke noe tomt og tomtegrensen på husene går 1,5-2 m ut fra husveggen. Det må da fortsatt planeres, rives busker, plattinger, trær etc samt settes opp et tydelig tomtskille i form av gjerder eller hekker i regi av borettslaget.

Vi har bedt styret innhente priser fra TBT vedrørende rivning og planering av øvre del.

Vi har selv bedt om estimerte priser fra frittstående firma vedrørende rivning, flytting av byggverk og planering av nedre del.

Uansett hvilket alternativ man ender på vil dette få betydelige kostander for borettslaget

Beboerne i «Nord-rekka» ble bedt av styret om å legge frem denne saken, vedr kjøp av tilbydd tomt, for generalforsamlinga selv.

Forslag til vedtak: Borettslaget foretar kjøp av tilbydd areal iht tilbud fra Trondheim Kommune alternativt at borettslaget bærer kostnader ved tilbakeføring av areal til opprinnelig stand.

6. Parkzone

Sak fra Mikael Mathisen.

Hei. Ønsker at vi tar en vurdering på avtalen vi har med parkzone.

Nå har det vært trøbbel i det siste med appen.

Sett bort fra problemene med appen så syns jeg parkzone gjør en elendig jobb her. De er ufine, uhøflige og utrolig vanskelig å ha med å gjøre når man kontakter dem. Jeg mener at når de jobber for oss så burde de være litt imøtekommende når vi gjør småfeil som å taste feil regnr eller registrerer parkering noen minutter for sent.

Forslag til vedtak: Foreslår dialog med parkzone ang en løsning hvor vi som er beboere kan få slettet bøter som er skrevet ut til vårt besøk. Evt at styret får en slags myndighet til å be om å slette bøter. Vi skal såklart fortsette å registrere besøk, men ber om å bli møtt med forståelse når vi kontakter dem.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen ber styret gå i dialog med parkeringsselskapet med sikte på å få på plass en ordning der andelseiere gis mulighet til å slette egne parkeringsbøter innen visse rammer.

7. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

7.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Hege Riem
Therese Selbæk

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Espen Agøy Hegge
Mikael Mathisen
Morten Mæhre
Willy Ressås

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Oddlaug Gunhild Almhjell
Margareth Dalen
Sondre Tufthaug

7.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Trondheim, 09.04.2025
Rostengrenda Borettslag
styret

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		6 988 836	10 059 312	10 360 718	7 299 664
Felleskostnader kapitaldel		3 372 108	0	0	3 372 108
Tillegg elektroniske fellesavtaler		688 500	806 760	758 880	790 600
Andre driftsinntekter	1	33 750	82 840	44 000	44 000
Sum driftsinntekter		11 083 194	10 948 912	11 163 598	11 506 372
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-44 194	-64 070	-52 400	-64 300
Styrehonorar		-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger		-222 235	-220 074	-220 074	-220 074
Forretningsfører honorar		-191 142	-186 512	-196 600	-197 500
Honorar administrative tjenester		-34 343	-33 321	-28 500	-31 400
Eksterne honorar	3	-92 713	-17 449	-28 000	-30 000
Kontingent boligbyggelag		-58 500	-54 300	-59 000	-63 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-175 708	-173 343	-128 000	-183 000
Vaktmestertjenester		-737 756	-605 434	-654 202	-750 000
Løpende vedlikehold	5	-490 096	-435 268	-600 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	6	-524 438	-549 734	-119 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-657 907	-790 745	-758 880	-796 400
Forsikring		-929 815	-792 790	-867 800	-1 117 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 171 966	-429 588	-1 160 000	-1 250 000
Eiendomsavgifter		-666 918	-654 335	-700 000	-700 000
Energi, felles		-241 984	-240 054	-250 000	-270 000
Andre driftsutgifter	7	-50 921	-43 084	-60 000	-50 000
Sum driftskostnader		-6 450 635	-5 450 101	-6 042 456	-6 682 674
DRIFTSRESULTAT		4 632 559	5 498 811	5 121 142	4 823 698
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		442 751	308 599	20 000	100 000
Finanskostnader		-2 548 103	-2 311 904	-2 564 000	-2 525 700
Netto finansposter		-2 105 352	-2 003 305	-2 544 000	-2 425 700
Resultat før skattekostnad		2 527 206	3 495 506	2 577 142	2 397 998
Ordinært resultat etter skatt		2 527 206	3 495 506	2 577 142	2 397 998
ÅRSRESULTAT	8, 12	2 527 206	3 495 506	2 577 142	2 397 998
Disponering av totalresultat:		2 527 206	3 495 506	2 577 142	2 397 998
Overført til annen egenkapital		2 527 206	3 495 506	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	83 232 138	83 232 138
Andre anleggsmidler	9	1 890 266	1 982 852
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		274 130	274 130
Sum anleggsmidler		85 396 534	85 489 120
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	20 460	78 416
Periodiserte kostnader	10	1 296 753	1 108 486
Mellomregning Klare Finans	10	112 476	50 379
Opptjente renter	10	363 282	258 933
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	10 154 673	8 501 382
Sum omløpsmidler		11 947 644	9 997 596
SUM EIENDELER		97 344 178	95 486 715

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	13 500	13 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	13 244 392	10 717 185
Sum egenkapital		13 257 892	10 730 685
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	65 156 169	65 976 470
Borettsinnskudd	13, 15	17 340 000	17 340 000
Sum langsiktig gjeld		82 496 169	83 316 470
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 428 915	1 295 884
Skyldig off. myndigheter		2 155	4 503
Forskudd kunder		132 608	102 741
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 142	2 735
Påløpte kostnader		24 297	33 609
Annen kortsiktig gjeld		0	88
Sum kortsiktig gjeld		1 590 117	1 439 560
Sum gjeld		84 086 286	84 756 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 344 178	95 486 715
Pantstillelser	13	82 496 169	83 316 470

Sted:_____, dato:_____

Tore Olsen Leder	Bård Riise Styremedlem	Hege Riem Styremedlem
Jørgen Engan Stamnes Styremedlem	Therese Selbæk Styremedlem	

Årsmelding 2024 for Rostengrenda Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Rostengrenda Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Tore Olsen
Styremedlem, Jørgen Engan Stamnes
Styremedlem, Therese Selbæk
Styremedlem, Hege Riem
Styremedlem, Bård Riise
Varamedlem, Morten Mæhre
Varamedlem, Willy Ressås
Varamedlem, Espen Agøy Hegge
Varamedlem, Mikael Mathisen

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i innværende periode gjennomført 11 styremøter og behandlet 116 saker (mye gjentakende oppfølging av pågående prosesser).

Styret gikk i 2024 over til å bruke TOBB-portalen for å håndtere mail til styret og informere andelseierne.

Vi fikk midler til utbedring av lekeplasser fra Sparebank 1 SMN, og har kjøpt inn en del utstyr som blir satt opp i 2025.

Det har blitt skiftet lysarmaturer i garasjeanleggene.

Garasjeportene har hatt behov for reparasjon ved flere anledninger.

Det er også utført drenering og utbedring etter vanninntrengning ved flere adresser, noe av dette skjedde tidlig vinter 2024.

Det er i høst lagt inn fiber fra Telenor for tv- og internettsignal i alle andeler.

Nytt lydanlegg er anskaffet til grendehuset.

Det ble gjennomført en anbudsprosess for skifte av tak, og valgt entreprenør startet arbeidet i februar 2025. Arbeidet pågår til mai 2026.

Det er undersøkt alternative leverandører for elbillading. Aneo har kommet med en forbedret prismodell som styret oppfatter gjør dette mindre presserende men alternativer vil fortløpende vurderes.

Borettslaget mottok i juni brev om privatisering av offentlig eiendom, gjeldende areal mellom gangvei og rekkehusene 1-7 og 9-15. Styret har jobbet mye med saken, og det er informert om dette til de involverte andelseierne, i tillegg er saken informert om til alle andelseiere gjennom TOBB-portalen.

Den årlige dugnaden ble gjennomført 29. april.

Det har i 2024 vært 13 eierskifter i borettslaget.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250098 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Rostengrenda 139, 7091 Tiller.
Andelsnr. 64 i ROSTENGRENDA BORETTSLAG, org.nr. 848730122, 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: 41250098
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.06.2025

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no