



aktiv.

Romolslia 17A, 7029 TRONDHEIM

**Rimelig 2(3)-roms leilighet med
potensial | Ingen dok. avgift |
Familievennlig område | Kort vei til
"alt" | Balkong**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Krogstad

Mobil 474 57 750
E-post ola.krogstad@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 474 57 750

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 715 425,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 274 988,-
Felleskostn.: Kr 5 948,-
Selger: Mebrak Keleta Tikabo

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 54/59 kvm
Tomtstr.: 58877.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 1
Andelsnr.: 137
Oppdragsnr.: 1710250264

Velkommen til Romolslia 17 A!

Aktiv Eiendomsmegling ønsker velkommen til Romolslia 17A - en innholdsrik 2(3)-roms borettslagsleilighet med balkong og god planløsning. Her får du en bolig med stort potensialet og lyse rom, beliggende i et rolig og etablert boligområde. Romolslia er kjent for sitt barnevennlige miljø, korte avstander til skole og barnehager samt enkel tilgang til dagligvarebutikk, bussforbindelser og flotte turområder. Dette er en leilighet som passer godt både for førstegangskjøpere, små familier og deg som ønsker en leilighet med gode kvaliteter.

Verdt å merke seg:

- Parkering på fellesområde
- Innglasset balkong
- Oppgradert fasade
- Bod i kjeller
- Balansert ventilasjon
- Familievennlig og rolig område
- Ingen dokumentavgift - lave kjøpsomkostninger

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Energiattest	55
Vedtekter	56
Husordensregler	64
Regnskap 2024	68
Byggetegninger	79
Ferdigattest fasadeendring	82
Ferdigattest fasaderehabilitering	85
Reguleringskart	86
Reguleringsplan	91
Kommuneplankart	99
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod i kjeller.

2. etasje:

BRA-i: 54 m² - Entre, bad, stue, 2 soverom, gang og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

7 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

5 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

58877.2 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boområde i Romolslia i Trondheim kommune. Området er spesielt populært blant familier med barn, etablerere og godt voksne. Her får du en god kombinasjon av trygge omgivelser, lite trafikk og nærhet til både byliv og natur.

Nabolaget preges av rolig atmosfære, lavt støynivå og et godt naboskap. I nærområdet finner du dagligvare, barnehager, skoler og et variert fritidstilbud. For den som liker tur og friluft, er det kort vei til grøntområder, idrettsanlegg og treningssentre.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i gangavstand, blant annet Romolslia barnehage (ca. 12 min gange).

I nærområdet finner du store grøntområder, lekeplasser og grillhytte. Romolslia SK sin Siero Arena med nytt kunstgressdekke ca. 9 min. å gå fra leiligheten.

Romolslia skole er en 1-7 skole hvor 180 elever og 25 voksne har sitt virke. Skolen ligger i naturskjønne omgivelser som innbyr til fysisk aktivitet og allsidig lek hele året. Skolen har også SFO.

Området sokner til Huseby ungdomsskole som ligger i Sørflata 2 - Saupstad

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivmuligheter. Nærmeste holdeplass er Romolslia nedre (ca. 1 min gange) med busslinje 20 og 72. Fra Selsbakk stasjon (ca. 16 min gange) går regionbussene R60 og R70. Munkvoll holdeplass (ca. 6 min med bil) gir tilgang til trikkelinje 9. Trondheim S ligger ca. 13 minutter unna med kollektivtransport, og reisetid til Trondheim lufthavn Værnes er ca. 33 minutter.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Ekren opplyser om følgende byggemåte: Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et tilnærmet flatt tak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke og det er vinduer med 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er felles elbil-ladere for borettslagets beboere på felles utendørs parkeringsplass.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble utført rehabilitering av blokkene i 2017.

Arbeid utført av: Næringsbygg

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Entre, bad, stue, 1 soverom, 1 rom innredet som soverom, gang og kjøkken.

Sekundærrom: 1 bod i kjeller.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen fremstår uten skader som vurderes å forringe kjøkkenets funksjon i særlig grad. Tilstandsrad 2 settes likevel med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker og sår på blant annet benkeplate. Enkelte utskiftninger er påregnelig.

- Avløpsrør:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

- Vannledninger:

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

- Elektrisk:

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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 forenklete og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

- Varmtvannsbereder:

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at det vurderes at berederen har passert 20 år. Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av varmtvannsbereder.

- Våtrom, bad:

Oppsummering av overflater: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte skader på belegg. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre bemerkes at det er registrert enkelte skader i belegget som påvirker fuksikkerheten på en negativ måte. Fortsatt bruk forutsetter at det fortsatt benyttes et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å planlegge for en oppgradering.

Oppsummering av fukt: Det er foretatt fuksøk via inspeksjonsluke plassert på rom bak badet. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker på baksiden av plater. Årsaken er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Øvrig, gang/vask:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre bemerkes at det er registrert enkelte skader i belegget som påvirker fuksikkerheten på en negativ måte. Rommet er ikke beregnet for regelmessig belastning av fritt vann. Belastning av fritt vann bør begrenses, og det anbefales å planlegge for en oppgradering.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Borettslaget leier ut 60 garasjer til andelseierne. Kontakt styret.

Søknad på garasje sendes til styret, som tildeler etter boansiennitet (siste innflyttingsdato i borettslaget) og medlemsnummer i TOBB.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8399913

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gulvvarme på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 550 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 711 382

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 845 528

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, renholdstjenester, elektroniske fellesavtaler, felles bygningsforsikring og kommunale avgifter.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: kr 2 183,-
- Filter: kr 92,-
- Felleskostnad avdrag: kr 29,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 041,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 603,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 948

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.01.2026 utgjøre ca kr 1 452,00 per måned for denne boligen. Dette gjelder fellesgjelden av lånenummer: 14637638 9, Den Norske Stats Husbank

Beregnete felleskostnader per måned for denne andelen vil da bli ca. 7400 kr.

Andel Fellesgjeld

Kr 715 425

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 37 497

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Flatåsaunet Borettslag

Organisasjonsnummer

948729687

Andelsnummer

137

Om borettslaget

Borettslaget består av 4 lavblokker med til sammen 164 leiligheter.

Borettslaget er oppusset i perioden 2017-2020.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517227187, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.09.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 22.09.2025: 3 427 327

Andel av saldo: 17 713

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.12.2048)

Flytende rente

Lånenummer: 14637638 9, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.09.2025: 3.60% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 22.09.2025: 135 000 000

Andel av saldo: 697 713

Første termin: 01.01.2021Neste avdrag: 01.01.2026 (siste termin 01.07.2050)

Fastrente 5 år f.o.m 01.07.23

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.01.2026 utgjøre ca kr 1 452,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å 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 sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Ansiennitetsregler:

1- Andelseier i borettslaget

2 - Slekt av andelseier (last ned skjema og les mer på "Meld forkjøpsrett")

3 - Andelseier i TOBB, utpekt av borettslaget

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 356 919,-

- Egenkapital: Kr -18 339 353,-

- Disponible midler: Kr 7 533 652,-

- Årets endring i disponible midler: Kr 1 550 789,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, 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 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.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Dyrehold

Andelseiere skal søke om tillatelse til å holde kjæledyr, og må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Dette inkluderer hager og plattinger/verandaer.

Det er ikke tillatt å holde krypdyr eller amfibiedyr i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 1 i Trondheim kommune. Andelsnr. 137 i Flatåsaunet
Borettslag med orgnr. 948729687

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

HEFTELSE

01.09.1953 Skjønn

Skjønn vedr. Fjæremfossen.

04.02.1970 Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

31.10.2003 Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 191 BNR: 35

Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er utstedt ferdigattest for fasaderehabilitering, datert 19.10.1995. Det er også utstedt ferdigattest for fasadeendring, datert 23.12.2019.

LOVLIGHET

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det gjøres også oppmerksom på at deler av stue er innredet og brukt som soverom. Rommet tilfredstiller ikke krav til soverom blandt annet på grunn av rommets størrelse.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor eiendommen ligger i byggesone 3.

Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Flatåsaunet, gnr191/1 med mindre deler av tilstøtende eiendommer og adkomstvei, planID r1115, datert 20.08.1969. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Videre er deler av eiendommen underlagt følgende reguleringsplaner:

- Forsøkslia. Forprosjekt på alternativ av hovedvegen Damlia -Bjørndalen, planID r0045b, datert 04.11.1999.

- Aalmos veg mellom Damlia og Bjørndalen, og for Elvetun, Rognheim, Maristua og del av Flatåsaunet, planID r0045, datert 16.02.1979.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

r20240017, Bjørndalen fra Okstadøy til Alfred Hess's veg, Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en trygg, effektiv og trafiksikker sykkelforbindelse mot store befolkningskonsentrasjoner sør for Trondheim.

r20190043, Forsøkslia 7a, b, c og d, Planarbeidet gjelder sykkelveg med fortau i strekningen fra Heimdal til Selsbakk langs fv. 6682 Bjørndalen.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating utover dette krever samtykke fra styret. Styret må i alle tilfeller av korttids-utleie få beskjed om utleiens varighet og skal ha tilgang til kontaktinformasjon til leietakerne.

Utleie opptil 3 år: Bruksoverlating/utleie med varighet over 30 dager av boligen må godkjennes av styret i borettslaget og registreres av TOBB. Søknad sendes via Min side.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 550 000 (Prisantydning)

715 425 (Andel av fellesgjeld)

2 265 425 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 274 988 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 282 888 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 285 688 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 48 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 788,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

26.09.2025

















Vedlegg

Romolslia 17A

2. etasje



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

Nabolagsprofil

Romolslia 17A - Nabolaget Romolslia/Nyveilia - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Romolslia nedre Linje 20, 72	1 min 0.1 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	16 min 1.4 km
Munkvoll Linje 9	6 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 9 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	4 min 2.3 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	6 min 3.4 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	8 min 5.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

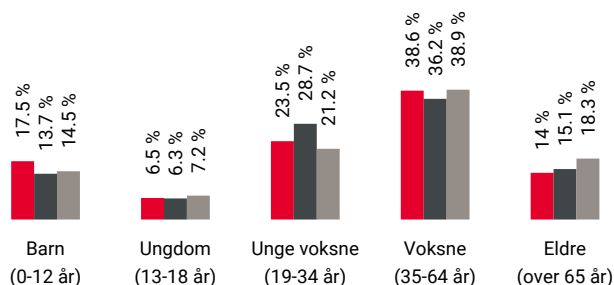
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Romolslia barnehage (1-5 år) 111 barn	7 min 0.6 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 1 km
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 90 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Bunnpris Romolslia Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris Rydningen PostNord	16 min 1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



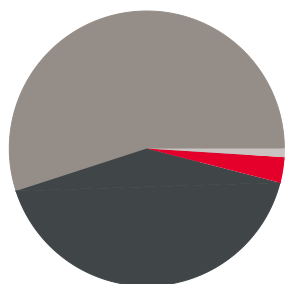
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

⚽ Romulslia skole - gymsal	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
⚽ Romolslia KGB	10 min	🚶
Fotball	0.7 km	
🚴 EasyFit Byåsen	23 min	🚶
🚴 3T-Sluppen	6 min	🚗

Boligmasse



3% enebolig
41% rekkehus
55% blokk
1% annet

«Rolig strøk, trivelige folk og bra miljø
for dyreeiere»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



City Syd

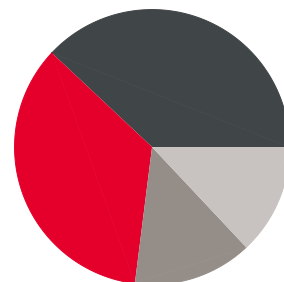
6 min 🚗



Vitusapotek Hallset Hage

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
38% 6-12 år
14% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



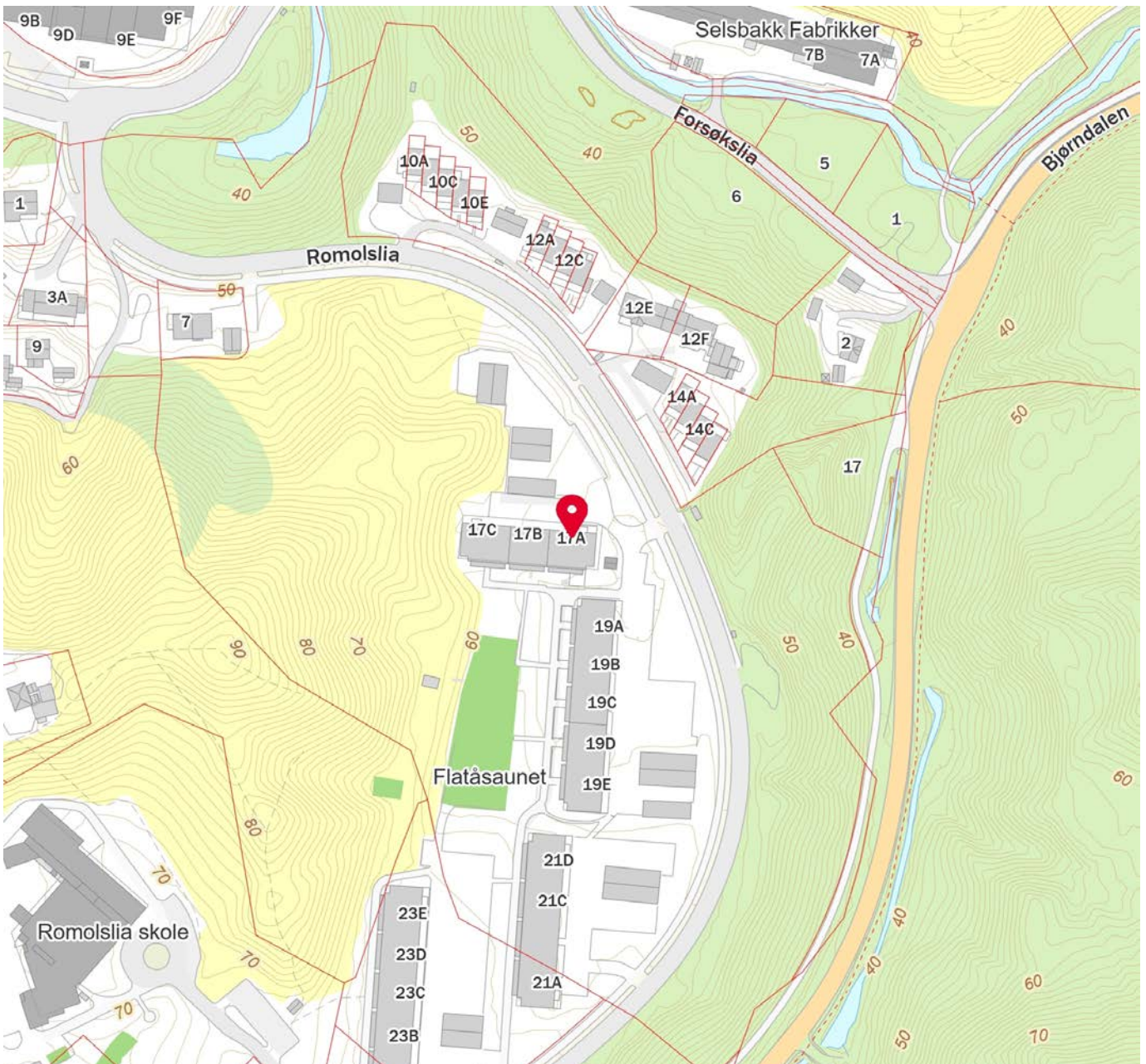
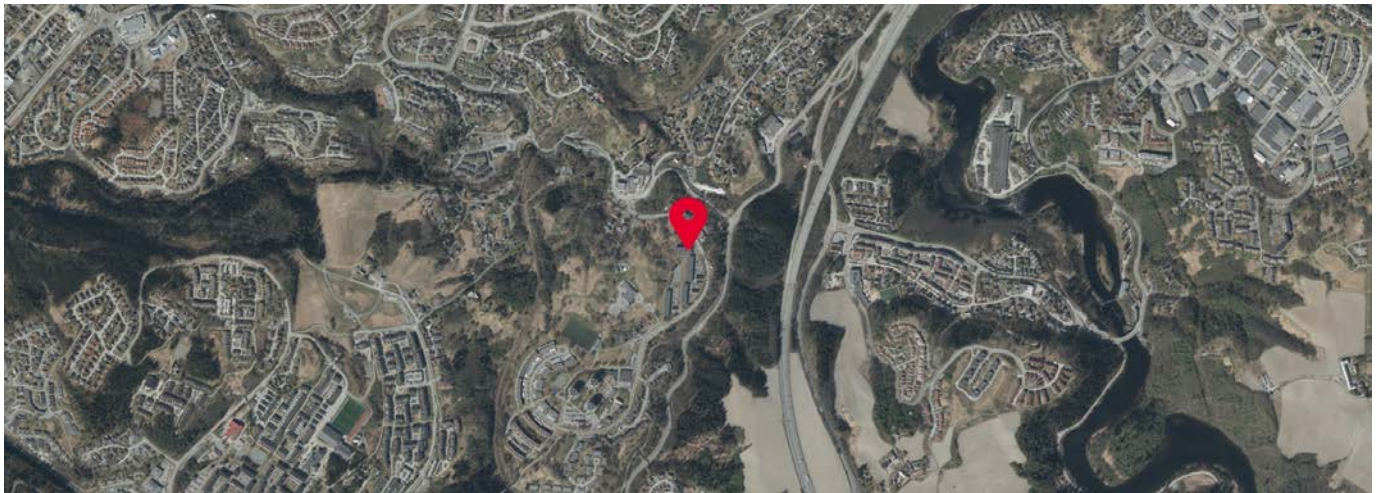
0%

47%

Romolslia/Nyveilia
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250264	

Selger 1 navn
Mebrak Keleta Tikabo

Gateadresse	
Romolslia 17A	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7029

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250264

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er felles elbil-ladere for borettslagets beboere på felles utendørs parkeringsplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble utført rehabilitering av blokkene i 2017.

Arbeid utført av

Næringsbygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250264

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250264

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mebrak Tikabo	8c50a69f6a28e2301bf184 220ff7b3055cda0473	17.09.2025 08:20:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250264

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Romolslia 17A 7029 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1972

BRA: 59 m²

BRA-i: 54 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35733>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fremstår uten skader som vurderes å forringe kjøkkenets funksjon i særlig grad. Tilstandsgrad 2 settes likevel med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker og sår på blant annet benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Enkelte utskiftninger er påregnelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Vannledninger

Oppsummering

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at det vurderes at berederen har passert 20 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av varmtvannsbereder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte skader på belegget.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre bemerkes at det er registrert enkelte skader i belegget som påvirker fuksikkerheten på en negativ måte.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk forutsetter at det fortsatt benyttes et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å planlegge for en oppgradering.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt fuksøk via inspeksjonsluke plassert på rom bak badet. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker på baksiden av plater. Årsaken er ukjent.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Øvrig: Gang/vask

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre bemerkes at det er registrert enkelte skader i belegget som påvirker fuksikkerheten på en negativ måte. Rommet er ikke beregnet for regelmessig belastning av fritt vann.

Anbefalte tiltak

Belastning av fritt vann bør begrenses, og det anbefales å planlegge for en oppgradering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.9.2025

Rapportdato
22.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mebrak Keleta Tikabo**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren** Telefon: **47294356**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Romolslia 17A, 7029 Trondheim**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **191** Bruksnr: **1** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1972 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et tilnærmet flatt tak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke og det er vinduer med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	54	54	0	0	7
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	59	54	5	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	54	54	0	Entre, bad, stue, 2 soverom, gang og kjøkken.	
Totalt m²	54	54	0		

Kommentar til arealberegning

5 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong ble oppgradert i forbindelse med rehabilitering av fasader.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkong fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Ytterdør av tre med malt overflate vendt mot fellesareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er registrert datomerking på vinduer/dører med årstall 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom, med minst to rom kontrollert.	

TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten skader som vurderes å forringe kjøkkenets funksjon i særlig grad. Tilstandsrad 2 settes likevel med bakgrunn i at det er registrert enkelte fuktmerker og sår på blant annet benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Enkelte utskiftninger er påregnelig.	

TG-2

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	
Det er etablert en omluftsvifte over stekesone og avtrekkskanal på vegg tilknyttet ventilasjonsanlegget.	

TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av stue er omgjort til soverom, og dette rommet er mindre enn anbefalt størrelse på slike rom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget.	
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 eittilsyn) 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.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Bereder er av ukjent alder.

Størrelse

Ca. 100 - 120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at det vurderes at berederen har passert 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge for en fremtidig oppgradering av varmtvannsbereder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget er montert i forbindelse med oppgradering av blokken.

Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er utført årlig filterbytte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert enkelte skader på belegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlige tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre bemerkes at det er registrert enkelte skader i belegget som påvirker fuktsikkerheten på en negativ måte.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk forutsetter at det fortsatt benyttes et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å planlegge for en oppgradering.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er foretatt fuktsøk via inspeksjonsluke plassert på rom bak badet. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktmerker på baksiden av plater. Årsaken er ukjent.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dokumentasjon

6.12 Øvrig: Gang/vask

Beskrivelse

I mellom kjøkken og stue er det etablert et rom med opplegg for vaskemaskin. Rommet har belegget på gulv og malt overflate på vegger. Rommet er utstyrt med sluk, opplegg for vaskemaskin og avtrekk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre bemerkes at det er registrert enkelte skader i belegget som påvirker fuktsikkerheten på en negativ måte. Rommet er ikke beregnet for regelmessig belastning av fritt vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Belastning av fritt vann bør begrenses, og det anbefales å planlegge for en oppgradering.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

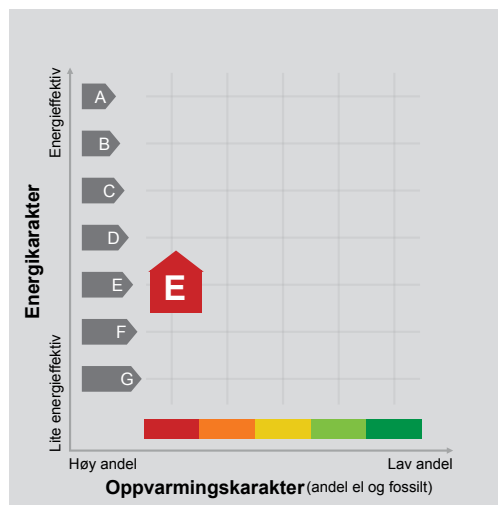
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Romolslia 17A
Postnummer	7029
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	191
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182416436
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-170531
Dato	18.09.2025



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.

Vedtekter

for Flatåsaunet Borettslag org nr. 948 729 687 tilknyttet

Trondheim og Omegn Boligbyggelag

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 09.11.1971,
sist endret 30.04.2025.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Flatåsaunet 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 Trondheim og Omegn Boligbyggelag 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) 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 Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating utover dette krever samtykke fra styret. Styret må i alle tilfeller av korttids-utleie få beskjed om utleiens varighet og skal ha tilgang til kontaklinformasjon til leietakerne.

(2) Bruksoverlating (utleie opptil 3 år):

- Bruksoverlating/utleie med varighet over 30 dager av boligen må godkjennes av styret i borettslaget og registreres av TOBB. Søknad sendes via Min side.

Hovedregelen i borettslagsloven er at du må ha bodd i boligen din i minst ett år før du får lov til å leie ut, og du får som regel kun leie ut for tre år om gangen.

Dersom andelseier ikke har bodd i boligen i ett av de to siste årene, gjelder noen særlige grunner for overlating av bruken, jf. borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 1-4.

Boligen kan da leies ut dersom:

- andelseieren er en juridisk person (ikke-fysisk person, som kommune/firma)

- 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 oppeller 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) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-4 medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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) Stemmeliikhet 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av 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 FLATÅSAUNET

BORETTSLAG (vedtatt på ordinær generalforsamling 25.05.2021, sist endret 30.04.2025)

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker, vise hensyn og omtanke under ulike forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med noen felles regler, derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for **alle som oppholder seg i borettslaget**. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Mislighold av husordensregler kan føre til pålegg om salg og fravikelse (Punkt 6 i borettslagets vedtekter).

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

- Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget, og dermed beboerne, unødvendige omkostninger.
- Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.
- Andelseiere skal søke om **tillatelse** til å holde kjæledyr, og må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Dette inkluderer hager og plattinger/verandaer. Dyrehold, Lufting og begrenning på 1 hund.
- Det er ikke tillatt å holde krypdyr eller amfibiedyr i borettslaget.
- Parkering skal kun skje innenfor oppmerket område. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
- For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje benytte denne til parkering av kjøretøy.

RENHOLD

Renhold av trapper og fellesareal utføres av rengjøringsbyrå engasjert av borettslaget. Se til at oppganger og trapperom holdes i slik orden at det er lett for renholdere å komme til og få rengjort skikkelig.

KILDESORTERING - AVFALL

- Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Det finnes tre containerplasser i borettslaget, utenfor 23, 21 og mellom 17 og 19. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med avfall utenfor avfallspunktene.
- Ved vaktmestergarasjen finnes miljøstasjon for farlig avfall, tilgang vha postkassenøkkel.
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
- Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Heggstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.
- Mating av dyr/fugler og matrester/søppelposer som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN

Oppbevar ikke sykler, ski, redskaper o.l. i trapperom eller oppganger.

Bruk fellesboder. Det er kun tillatt med en barnevogn i oppgangen for de som trenger det. Private boder kan også benyttes.

- Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene pga **brannfare**.
- Merk møbler eller annet som oppbevares i fellesrom med etternavn og leilighetsnummer. Umerkede gjenstander vil bli kastet uten forvarsel ved neste dugnad.
- Unngå unødig støy i leilighet, trapper og oppganger eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.
- Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping o.l., skal ikke foregå mellom kl.22 og kl.08 man-lør, heller ikke på søndager og helligdager.
- Lås alltid dørene til kjellerbodene. Hovedinngangsdørene skal være låst hele døgnet.
- Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.
- Påse å **ikke tømme vann** slik at det renner ned på balkongen under

BRUK AV LEILIGHETEN

- Påse at vinduer og dører er lukket og låst ved fravær, flytting e.l., spesielt i den
- **Solskjerming** skal ha fargen grå/antrasitt og ikke gå utenfor verandaens grenser. kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.
- Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Alle leiligheter skal være utstyrt med brannslanger eller annet brannslukningsutstyr.
- Batteri i røykvarslere skal skiftes en gang i året.
- Grilling på balkong tillates kun med gass eller elektrisk grill. **Gassbeholdere** til gassgrill skal ikke oppbevares i boder eller i kjeller, det er forbudt. De skal stå oppbevart i friluft over bakkenivå (garasjer/balkong)
- Innsynsskjerming, høyde 1,60m og en nøytral farge.
- Klestørking, ikke tillatt med klessnorer oppunder taket.

BADEROM, WC., KRANER OG LEDNINGER

- Andelseieren er ansvarlig for forsvarlig omgang med vann.
- I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Andre ting skal ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp. Sluk må rengjøres jevnlig.
- Kontroller gjerne rør og tilkoblinger jevnlig for å unngå vannlekkasjer.

VEGGDYRSKONTROLL

- Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det oppdages veggdyr, sølvkre, skjeggkre e.l. i leiligheten.
- Hvis det påvises veggdyr i en leilighet, må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg de nødvendige tiltakene, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for felles trivsel. Noen overordnede regler er nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i, og følge husordensreglene.

I de tilfeller hvor noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av vedtektene og husordensreglene, gjør vi oppmerksom på at det blir betraktet som vesentlig mislighold av husleiekontrakten. Dette kan medføre oppsigelse av andelseieren.

Flatåsaunet borettslag
Styret

TIL ANDELSEIERNE I
FLATÅSAUNET BORETTSLAG

Trondheim, mars 2021

ORDENSREGLER FOR PARKERING I FLATÅSAUNET BORETTSLAG

- De som har **garasje**, må alltid benytte denne for ikke å oppta andre parkeringsplasser utendørs.
- Parkeringsplasser foran **ladepunkter for el-bil**, er forbeholdt ladende el-/hybridbiler
- Vinterlagring av **campingvogner, bobiler og andre stor kjøretøy** er forbudt. Styret kan søkes om tillatelse til å parkere slike kjøretøy i 2-3 uker på sommers
- **Uregistrerte kjøretøy** vil umiddelbart fjernes for eiers regning. tid.
- Hensikten med ordensreglene er å unngå **ulovlig parkering** foran blokkene som hindrer snøbrøyting, syketransport og adkomst til parkeringsplasser/garasjer.
- Brudd på disse ordensreglene vil i første omgang medføre skriftlig advarsel. Ved gjentatte feilparkeringer kan styret rekvirere borttauing for eierens regning. Ytterligere brudd på parkeringsbestemmelsene kan i verste fall medføre oppsigelse av eieforholdet, konf. Husordensreglene.

FLATÅSAUNET BORETTSLAG
Styret

TIL ANDELSEIERNE I FLATÅSAUNET BORETTSLAG

Trondheim, mars 2021

HUNDEHOLD I FLATÅSAUNET BORETTSLAG

På generalforsamlingen i Flatåsaunet BL den 25. mai 2021, ble tillatelse av hundehold under visse restriksjoner vedtatt:

- Hundeeier **må søke styret** om lov til hundehold **før** hund anskaffes.
- Lufting av hund må foregå **utenfor** borettslagets område, ved hovedvegen. Det er ikke tillatt å lufte hund inne på lekeplassområdet eller rett utenfor hovedinngangene.
- Borettslaget dekker tømning av **hundelatriner langs gangveien** utenfor borettslaget. Disse skal benyttes.
- Hunden må holdes i bånd under lufting. Det er **båndtvang** i boligområder hele året, jmf forskrift om hundehold i Trondheim kommune
- Eier skal alltid ha full kontroll på hunden. Hundeeier skal bl.a. sørge for å avverge at hunden eller hundeholdet skaper utrygghet eller er til sjenanse for andre
- Ved klage fra naboen om hundeholdet, sendes først skriftlige advarsler. Dersom denne ikke følges opp, kan det i verste fall medføre oppsigelse av eieforholdet.

FLATÅSAUNET BORETTSLAG
Styret

Flatåsaunet Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		6 679 056	11 075 099	6 678 900	6 879 370
Felleskostnader lik fordeling		181 056	181 056	181 300	181 100
Felleskostnader kapitaldel		5 161 068	0	5 160 276	5 316 000
Inntekter garasjer		440 942	422 840	468 720	440 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 015 488	1 001 712	1 016 000	1 091 000
Andre driftsinntekter	1	149 793	1 567 032	113 300	130 000
Sum driftsinntekter		13 627 403	14 247 739	13 618 496	14 037 470
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-908 006	-1 025 746	-1 087 864	-1 090 500
Styrehonorar		-219 918	-194 673	-224 406	-224 400
Avskrivninger		-328 813	-405 066	-326 471	-326 500
Forretningsførerhonorar		-213 224	-206 840	-213 221	-221 000
Honorar administrative tjenester		-102 840	-100 269	-100 890	-104 400
Eksterne honorar	3	-22 128	-23 855	-19 000	-24 000
Kontingent boligbyggelag		-61 750	-55 500	-60 125	-66 500
Kontingent/felleskostnader	4	0	-33 131	0	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-281 732	-240 667	-143 900	-156 000
Vaktmestertjenester		-15 987	-13 434	0	0
Renholdstjenester		-225 297	-210 082	-200 000	-250 000
Løpende vedlikehold	6	-697 502	-275 768	-200 000	-500 000
Periodisk vedlikehold	7	-778 374	-741 695	-1 915 050	-654 500
Elektroniske fellesavtaler		-1 026 312	-967 298	-1 016 000	-1 091 000
Forsikring		-434 349	-397 658	-420 483	-489 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 089 898	-952 501	-992 580	-1 140 000
Eiendomsavgifter		-560 277	-549 707	-578 000	-588 000
Energi, felles		-190 028	-179 425	-193 800	-205 000
Andre driftsutgifter	8	-293 435	-569 012	-324 000	-352 500
Sum driftskostnader		-7 449 870	-7 142 328	-8 015 790	-7 483 300
DRIFTSRESULTAT		6 177 533	7 105 412	5 602 706	6 554 170
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		257 279	253 277	300 000	300 000
Finanskostnader		-5 077 894	-4 543 438	-5 093 876	-5 068 000
Netto finansposter		-4 820 614	-4 290 160	-4 793 876	-4 768 000
Resultat før skattekostnad		1 356 919	2 815 251	808 830	1 786 170
Ordinært resultat etter skatt		1 356 919	2 815 251	808 830	1 786 170
ÅRSRESULTAT	9, 13	1 356 919	2 815 251	808 830	1 786 170
Disponering av totalresultat:		1 356 919	2 815 251	808 830	1 786 170
Reduksjon av udekket tap		1 356 919	2 815 251	0	0

Flatåsaunet Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	114 365 094	114 365 094
Garasjer	10, 14	1 625 001	1 950 001
Andre anleggsmidler	10	69 995	3 556
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	1	1
Sum anleggsmidler		116 060 090	116 318 652
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	7 658	50 403
Periodiserte kostnader	11	686 477	622 030
Andre fordringer	11	98	5 500
Mellomregning Klare Finans	11	264 744	168 390
Opptjente renter	11	202 028	253 020
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	7 459 956	5 733 036
Sum omløpsmidler		8 620 961	6 832 378
SUM EIENDELER		124 681 051	123 151 030

Flatåsaunet Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	16 400	16 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-18 355 753	-19 712 672
Sum egenkapital		-18 339 353	-19 696 272
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	138 460 995	138 525 686
Borettsinnskudd	14, 16	3 472 100	3 472 100
Sum langsiktig gjeld		141 933 095	141 997 786
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		661 614	446 476
Skyldig off. myndigheter		61 015	73 518
Forskudd kunder		261 752	218 793
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		83 552	87 625
Påløpte kostnader		19 104	23 103
Annen kortsiktig gjeld		273	0
Sum kortsiktig gjeld		1 087 309	849 516
Sum gjeld		143 020 404	142 847 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 681 051	123 151 030
Pantstillelser	14	141 933 095	141 997 786

Sted: _____, dato: _____

Anette Skjervold
Leder

Marita Eidem
Styremedlem

Hallgeir Moa
Styremedlem

Nusreta Hanssen
Styremedlem

Morten Ivar Kolstø
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp 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.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	146 093	114 955
Salg anleggsmidler	0	1 349 881
Tilskudd	0	100 000
Salg fra Vippsløsning	3 700	2 196
Sum andre inntekter	149 793	1 567 032

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	592 454	628 406
Refusjoner	-1 921	-15 370
Arbeidsgiveravgift	137 024	144 257
Feriepenger	83 551	87 625
Pensjonskostnader	64 595	150 276
AFP-premie	56	260
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	4 441	4 093
Reisekostnader	132	144
Andre lønnskostnader	27 674	26 056
Sum personalkostnader	908 006	1 025 746

Samlet antall årsverk: 1,17

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	1 128	5 156
Juridisk rådgivning	0	1 250
Teknisk rådgivning	1 688	0
Sum eksterne honorarer	22 128	23 855

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	0	33 131
Sum felleskostnad velforening/sameie	0	33 131

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	12 313	9 602
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 981	3 138
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	228 375	174 250
Avtale om skadedyrbekjempelse	21 178	17 220
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	16 885	36 458
Sum drifts- og serviceavtaler	281 732	240 667

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	163 919	61 085
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	311 302	95 481
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	18 825	60 364
Reparasjon og vedlikehold uteområde	190 307	41 757
Reparasjon og vedlikehold annet	13 148	17 081
Sum vedlikehold	697 502	275 768

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	778 374	741 695
Sum periodisk vedlikehold	778 374	741 695

Periodisk vedlikehold gjelder malerarbeid, bytte filter/slikedeler ventilasjonsaggregat og skifting av låssystem.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	9 165	331 447
Verktøy, driftsmateriell, inventar	109 199	72 817
Kontorrekvisita, trykksaker	7 722	608
Telefon og porto	251	0
Drift maskiner	61 210	114 274
Gaver	12 619	0
Generalforsamling/årsmøte	11 430	13 595
Kurskostnader	28 806	1 695
Bankgebyrer	932	1 160
Andre gebyrer	8 659	7 543
Tilskudd bomiljø	25 885	8 481
Hjemmeside/internett/TV-abo	15 266	14 280
Dagligvarer	2 290	336
Julebord/styresamling	0	2 776
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	293 435	569 012

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	5 982 863	7 129 219
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 356 919	2 815 251
Tilbakeført avskrivning	328 813	405 066
Tilgang av anleggsmidler	-70 251	0
Nedskrivning anleggsmidler	0	24 600
Avdrag lån	-64 691	-4 487 522
Reduksjon langsiktig fordring	0	96 250
Årets endring i disponible midler	1 550 789	-1 146 355
Disponible midler i periodens slutt	7 533 652	5 982 863
Øremerkede midler garasjer 01.01.	1	0
Endring øremerkede midler:		
Totale øremerkede midler i periodens slutt	1	1
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	7 533 653	5 982 864

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Grendehus	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 011 023	19 366	146 802	604 506	15 807 214	14 713
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 011 023	19 366	146 802	604 506	15 807 214	14 713
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 011 023	19 366	146 802	0	0	12 628
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	604 506	15 807 214	2 085
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	1 471
Antatt levetid i år :	20	5	5			10

	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	660 000	693 922	6 500 000	97 953 375	147 932
Årets tilgang :	0	70 251	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	660 000	764 173	6 500 000	97 953 375	147 932
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	660 000	696 264	4 874 999	0	147 932
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	67 910	1 625 001	97 953 375	0
Årets avskrivninger :	0	2 342	325 000	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	20		5

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1971.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	1	1
Sum øremerkede bankinnskudd	1	1
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	27 225	28 489
Bankinnskudd	7 432 731	5 704 547
Sum bankinnskudd	7 459 956	5 733 036

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-19 696 272	-22 511 523
Andelskapital 01.01	16 400	16 400
Andelskapital 31.12	16 400	16 400
Annen egenkapital 01.01	-19 712 672	-22 527 923
Årets resultat	1 356 919	2 815 251
Annen egenkapital 31.12	-18 355 753	-19 712 672
SUM EGENKAPITAL 31.12	-18 339 353	-19 696 272

Andelskapitalen er kr 16 400,- fordelt på 164 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover som over tid vil bidra til positiv egenkapital. Bygningenes virkelige verdi antas å være høyere enn bokført verdi.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	115 990 094
Restgjeld 31.12	141 933 095

Pålydende pantstillelser var 293 472 100,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

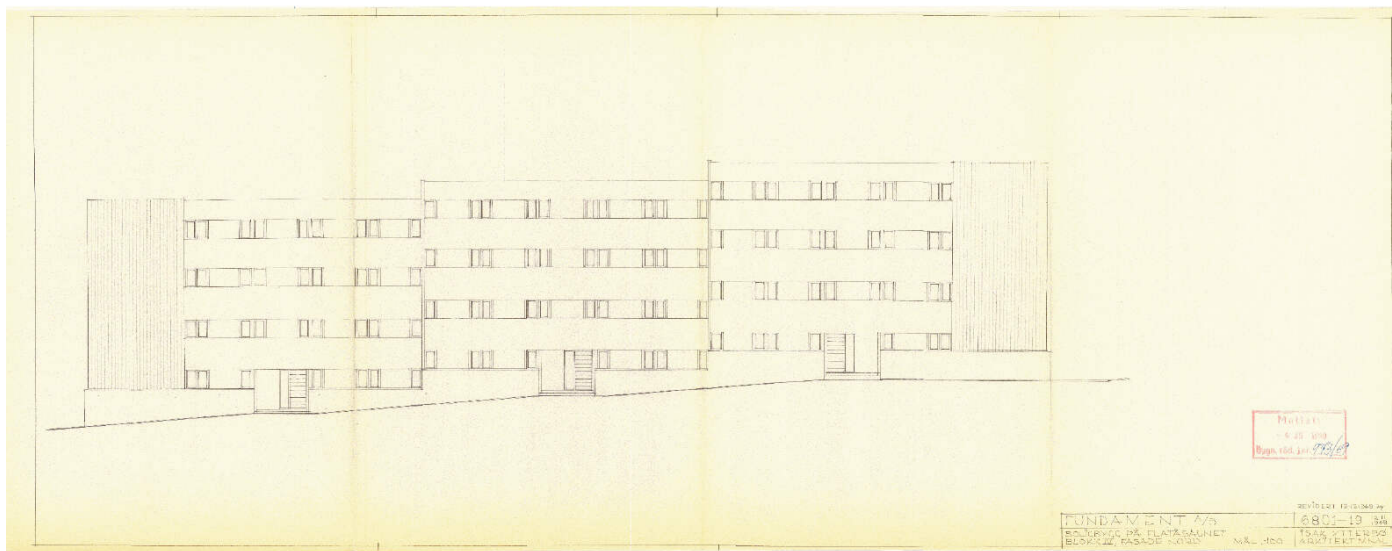
Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Rehabilitering	Dørskifte og refinansiering lån 9051 71 93916 og 9051 71 99302
Lånenummer:	14637638 9	90517227187
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2014
Rentesats:	3.607 %	5.95 %
Betingelser:	Fastrente 5 år, f.o.m 01.07.23	
Beregnet innfridd:	01.07.2050	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	135 000 000	4 376 285
Lånesaldo 01.01:	135 000 000	3 525 686
Avdrag i perioden:	0	64 691
Lånesaldo 31.12:	135 000 000	3 460 995
Saldo 5 år frem i tid:	120 630 278	3 078 742

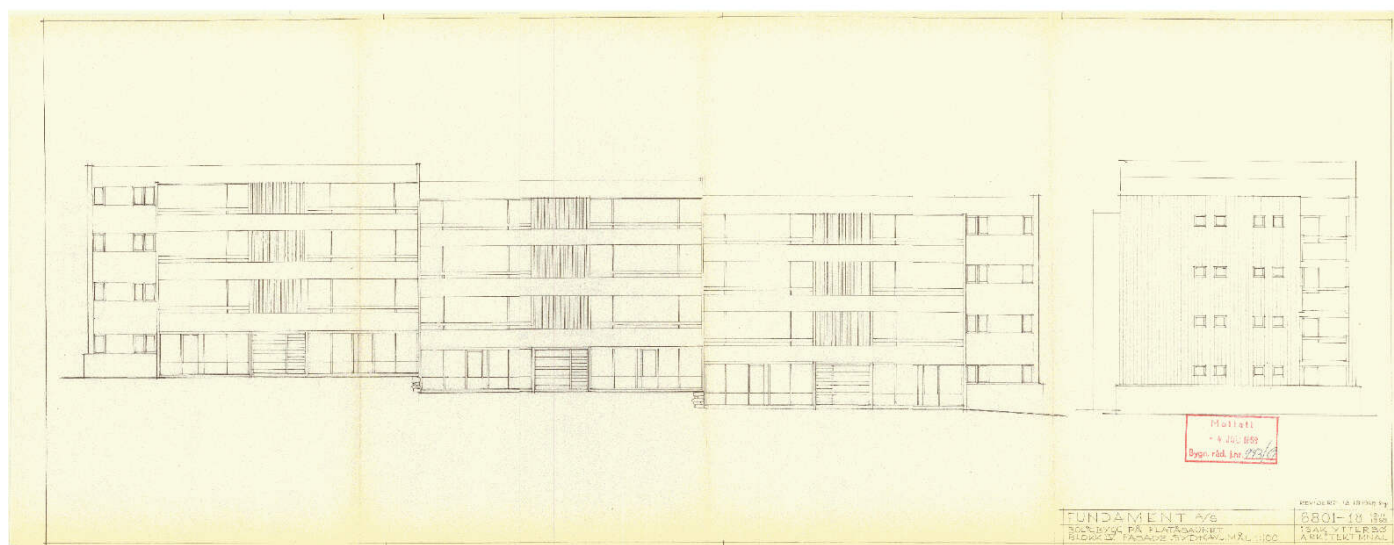
PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14637638 9	51	990 891	50 535 441
	39	894 760	34 895 640
	28	749 476	20 985 328
	28	697 713	19 535 964
	4	660 304	2 641 216
	14	457 602	6 406 428
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517227187	51	25 403	1 295 553
	39	22 939	894 621
	28	19 214	537 992
	28	17 887	500 836
	4	16 928	67 712
	14	11 732	164 248
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 14637638 9 har første avdrag 01.01.2026 med kr 1 685 873	51	990 891	2 062
	39	894 760	1 862
	28	749 476	1 560
	28	697 713	1 452
	4	660 304	1 374
	14	457 602	952

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	3 472 100	3 472 100
Sum innskudd	3 472 100	3 472 100







TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

LINK ARKITEKTUR A/S

Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Vår saksbehandler
Brit Furu

Saksnummer
BYGG-17/81959
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
23.12.2019

Romolslia 17-23, ferdigattest fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 191/1/0/0, 190/244/0/0, 190/243/0/0
Tiltakshaver: FLATÅSAUNET BORETTSLAG

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: FLATÅSAUNET BORETTSLAG

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 17.12.2019.

Alle søknadspålydende arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBU 12U 4264/16 og BYGG-17/81959-7.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager

- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

FERDIGATTEST

Flatåsaunet Borettslag C/O TOBB
Nedre Bakklandet 60
7014 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/74170/1993
oppgis ved alle henvendelser

Dato
19.10.1995

BYGGESTED: ROMOLSLIA 17 G.nr.: 0019100010000000

BYGGHERRE: Flatåsaunet Borettslag C/O TOBB

ARBEIDETS ART: FASADEREHAB.

BYGGETS ART: BOLIGBLOKKER

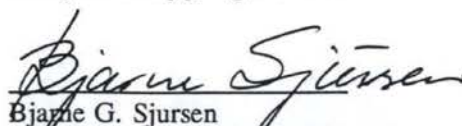
Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besikttet den 19. oktober 1995

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest.

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

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

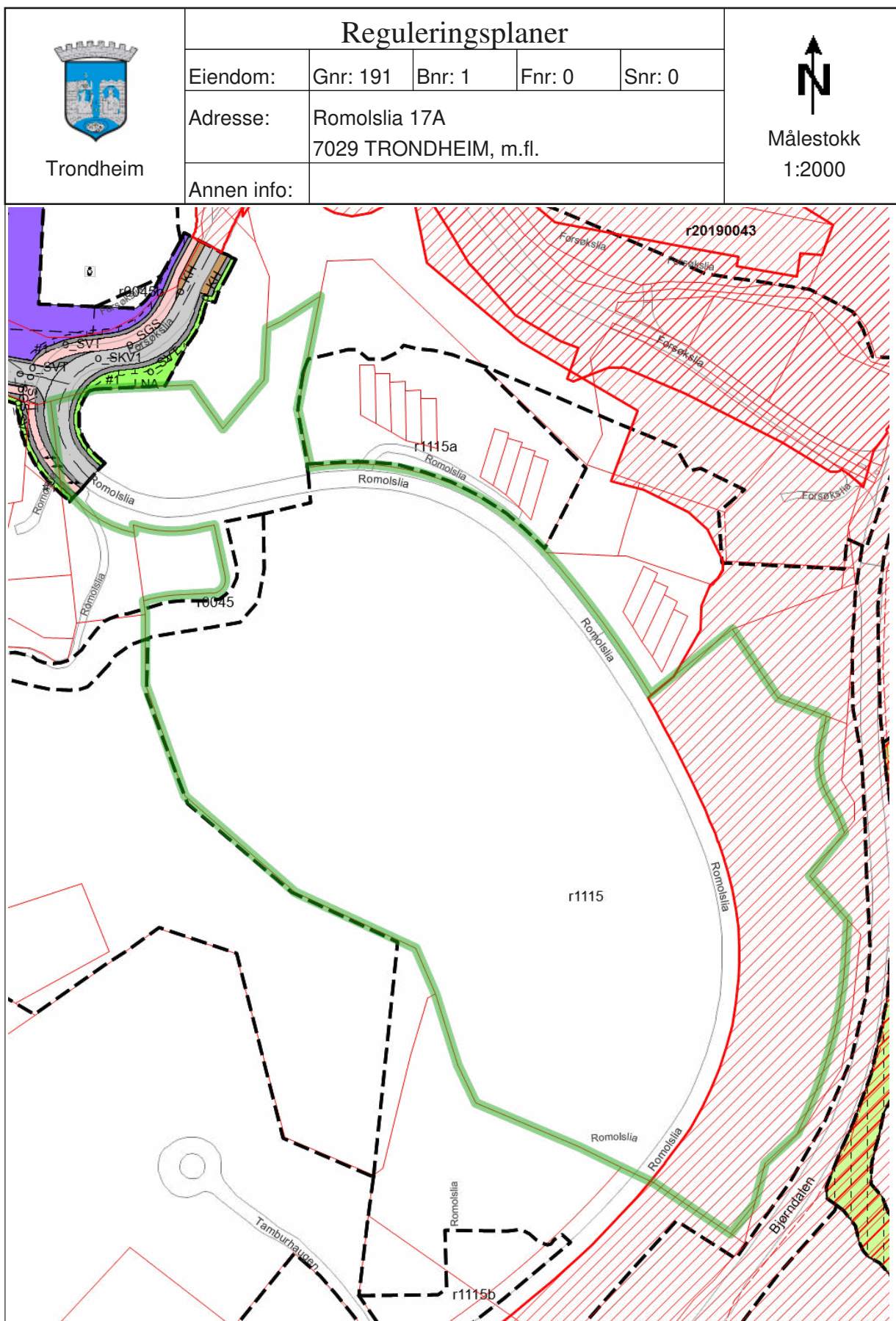

Bjørn G. Sjursen
Bygningsinspektør

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

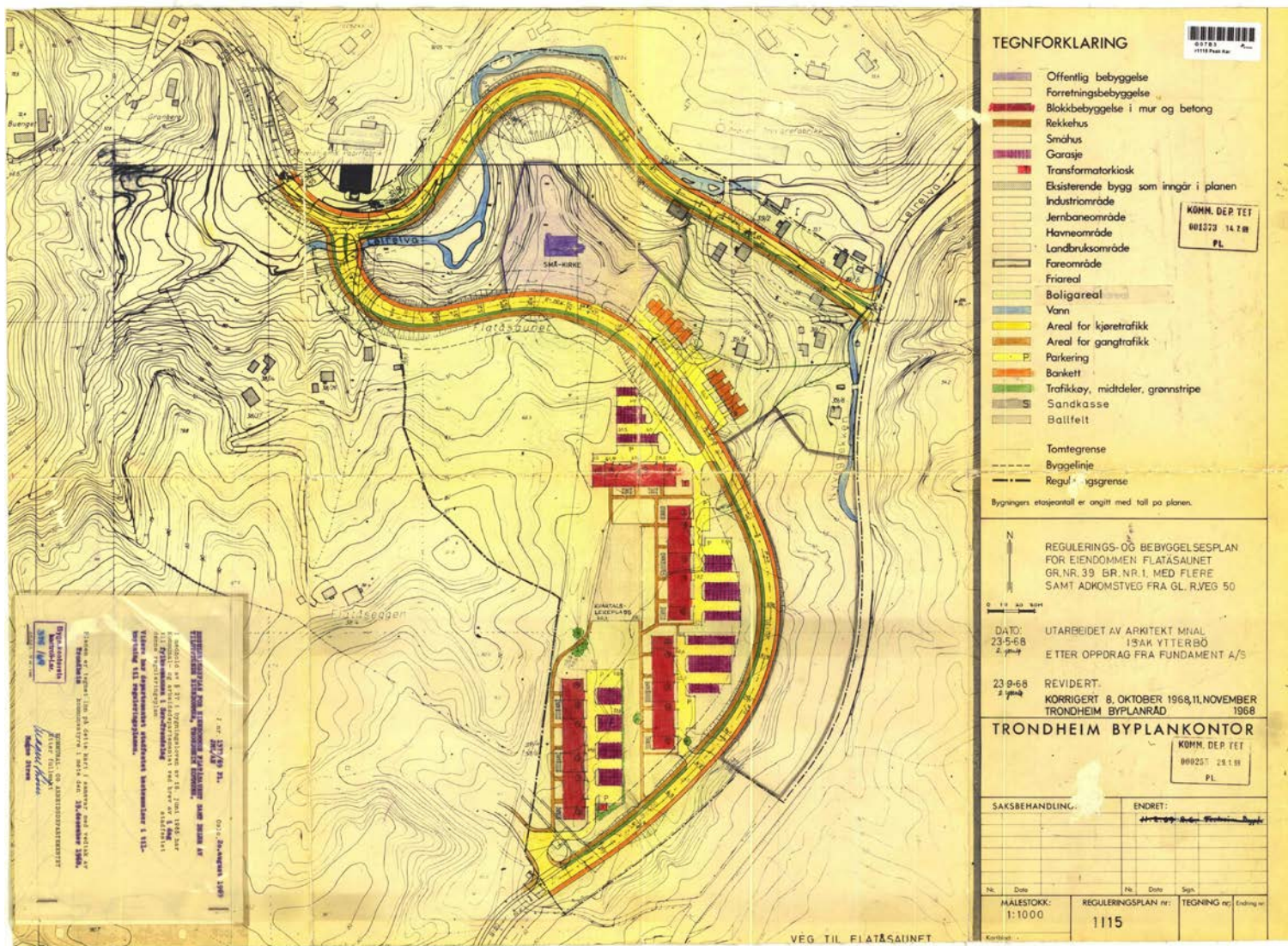
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

170877/95



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Midlertidig bygg- og anleggsområde		Ras- og skredfare
	Næringsvirksomhet		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Kollektivholdeplass
	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		Naturformål av LNFR		



Stadfestet: 20.8.1969

R 1115

R 1115, st. 20.08.69 V E D T E K T E R

TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR EIENDOMMEN FLATÅSAUNET.

G.nr. 39 br.nr. 4 med flere og adkomstveg fra gl. riksveg 50.

§ 1.

De viste veier og gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som byingeniørkontoret bestemmer.

§ 2.

De tre rekkehusgrupper skal utformes enhetlig, og takvinkelen skal ikke overstige 30°.

§ 3.

For hver blokk og småhusrekke skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 4.

Trafikkarealer, forhager og friarealer skal gis en tiltalende utforming og behandling. På planen er anført et system med gangstier, lekeplasser og ballplass mellom blokkene. Det skal være atkomst fra trapperom ut til disse arealer.

For friarealer, lekeplasser, gangstier, atkomstveier, parkeringsplasser og garasjer skal det utarbeides en felles detaljert plan for blokkområdet og for småhusområdet. På denne skal også beplantning evt. forstøtningsmurer, terrengbehandling og tørkeplasser være angitt. Det må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten. Den eksisterende vegetasjon i de arealer som blir grøntarealer skal bevares mest mulig.

§ 5.

Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og minst 0,5 bil på parkeringsplass pr. leilighet. For 1 roms leiligheter (hybler) regnes 1 garasje pr. enhet. Garasjene skal samles i fellesanlegg. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikke. Ved bygging av garasjer og/eller carport skal disse utformes i samarbeide med bebyggelsens arkitekt. For rekkehusene skal det være min. 1 garasje (carport) pr. leilighet samt oppstillingsplass for en bil på egen grunn utenfor gatelinjen.

§ 6.

Butikker tillates ikke oppført eller innredet på det regulerte område.

§ 7.

Regulert rekke- og blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsmyndighetenes samtykke. Myndighetene kan påby oppsetting av gjerde mot trafikkert område hvor dette ansees nødvendig for trafikksikkerheten. Tørkeplasser skal innhegnes, og innhegningens utforming avpasset etter bebyggelsens karakter og godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 8.

Mindre vesentlige forandringer av bygningens plassering og dimensjon, endring av adkomstveier o.l. kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 9.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot vedtektene.



R45

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 16.02.79

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SAMLEVEG I FORLENGELSE AV AALMOSVEG MELLOM DAMLIA OG BJØRNDALEN, OG FOR ELVETUN, ROGNHEIM, MARISTUA OG DEL AV FLATÅSAUNET

Reguleringsområdet.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer.

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

Bestemmelser for bebyggelsen.

§ 3

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med den bestående bebyggelse og terreng. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet. Byggetillatelse for de i planen viste boligtomter skal ikke gis før tilfredsstillende grunnundersøkelser er gjort.

§ 4

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus. Tillatt antall etasjer er påført hvert enkelt hus.

§ 5

- a) Småhusene skal ha saltak, og takvinklene skal være mellom 18° og 35°.
- b) Tak med knestokk tillates ikke.

§ 6

Det skal avsettes biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekt for Trondheim kommune til bygningslovens § 69.

§ 7

I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:

- a) Forstøtningsmurer, planering etc.
- b) Plassering av uthus- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.

§ 8

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan volde ulemper for naboer eller offentlig ferdsel.

Gjerde eller annen innhegning må ikke ha større høyde enn 80 cm. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Arealet innenfor de viste frisiktsonene i kryssområdene skal ikke ha høyere terrengnivå enn 0,5 m over kjørebaneplan. Samme høydenivå skal gjelde for trær, busker og andre gjenstander.

Områdene mellom byggelinjen og trafikkområde skal gis en tiltalende parkmessig behandling og kan ikke nyttes som opplagsplass, bilparkering, kjøre- og lastearealer.

Andre avkjørsler enn de som er vist i planen tillates ikke.

§ 9

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 10

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

000



45B

R 45b, byst. 04.11.99.

BU/300/71489/90

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOVEDVEG
PÅ STREKNINGEN BJØRNDALEN - DAMLIA, (FORSØKSLIA NEDRE DEL), MED
TILLIGGENDE OMRÅDER.**

Planen er datert:	26.04.97.
Dato for siste revisjon av planen :	20.08.99
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	20.08.99
Dato for kommunestyrets vedtak:	04.11.99

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av veg mellom Bjørndalen og Damlia.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Offentlige trafikkområder
Friområder
Fareområde
Spesialområde, frisiktområde veg
Fellesområder

1. Byggeområder

- 1.1 I regulerte byggeområder mellom offentlige trafikkformål og byggegrenser tillates ikke oppført bygninger. Det faste utvalg for plansaker skal ved sin behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med den bestående bebyggelse og terreng. Byggetillatelse for de i planen viste boligtomter skal ikke gis før tilfredstillende grunnundersøkelse er gjort.
- 1.2 Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus med TU = 30 %.
- 1.3 Bebyggelsen skal ha saltak, og takvinkelen skal være mellom 18° og 35°.
- 1.4 Det skal avsettes biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekt for Trondheim kommune til plan- og bygningslovens § 69.

- 1.5 I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt følgende:
- a. Forstøtningsmur/planering etc.
 - b. Plassering av uthus- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.

2. Trafikkområder.

- 2.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjørevei, gang-/sykkelveg, rabatter, busslommer, tunnel, bru, støyskjermer som vist på plankartet.
- 2.2 Plassering av støyskjermer med høyde er vist på planen. Støyskjerming skjer dels ved lokale støyskjermer og dels med skjermer langs vegen. Endelig plassering og høyde på støyskjermer/støyvoll bestemmes av Det faste utvalg for plansaker ved behandling av byggemelding. Ved gjennomføring av skjermingstiltak langs Forsøkslia skal det tilstrebes et ekvivalent støynivå på 30 dB(A) inne og 55 dB(A) ute. Ingen skal ha ekvivalent støynivå som overskrider 35 dB(A) innendørs. Støyskjermingstiltakene skal ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 2.3 Det tillates ingen andre avkjørsler enn de som er vist på planen.
- 2.4 Buengvegen reguleres som gang-/sykkelveg men også som adkomst for eiendommene 190/242, 190/7 og 190/22.

3. Fellesområder.

- 3.1 Felles avkjørsel ADK4 er felles avkjørsel for eiendommene: 190/73, 190/74 og 190/43. Felles avkjørsel ADK1 er felles avkjørsel for eiendommene: 190/26, 190/104, 190/88, 190/37 og ny boligtomt lenst øst i område B1. Felles avkjørsel ADK2 er felles for område B2. Felles avkjørsel ADK3 er felles for industriområdet 101/324 og det tilstøtende boligområdet utenfor planområdet, eiendommene Hauglia, Fossheim, Forsøkslia, Solberg samt det tilstøtende industriområdet 101/305 utenfor planområdet.

4. Friområde.

- 4.1 De grønne områdene i planen er i grøntplanen fra 1994 avsatt som ønskete grøntdrag. I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan for veganlegget skal det utarbeides en istansettings- og opparbeidelsesplan for de grønne områdene. Istandsetting av friområdene skal skje samtidig med veganlegget.

5. Fareområde.

- 5.1 Området regulert til høyspentanlegg skal benyttes til transformatorstasjon.

6. Spesialområde - frisiktområde veg.

- 6.1 I frisiktsoner ved vegkryss og avkjørsler skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7. Fellesbestemmelser.

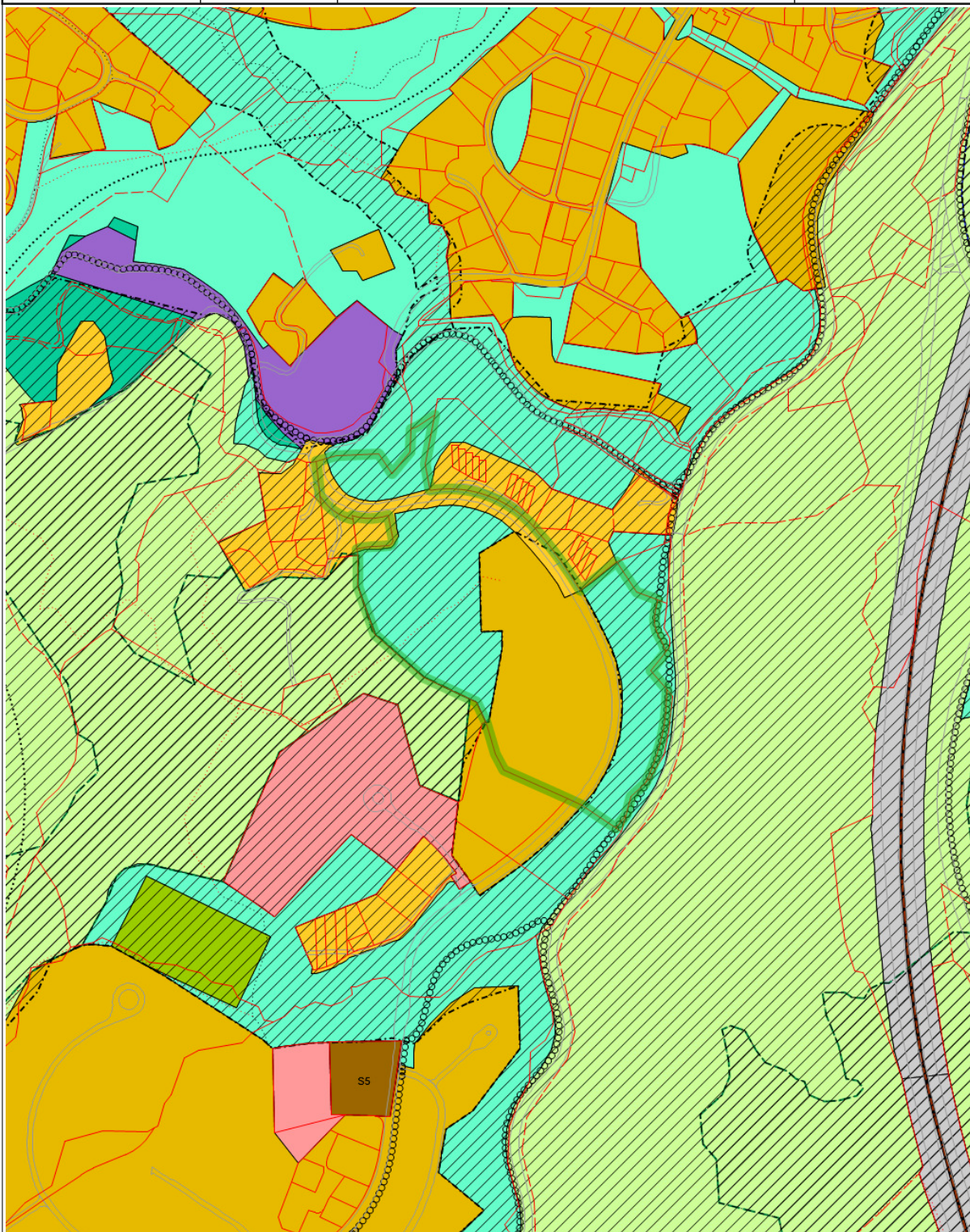
- 7.1 Når særlige grunner taler for det, kan Det faste utvalg for plansaker gjøre unntak fra disse bestemmelsene, innenfor rammene av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Trondheim bystyres møte
04.11.1999 sak B nr. 179/1999

Anne Kathrine Slungård
ordfører


forfatterskapssekretær

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 191	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Romolslia 17A 7029 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Forbudsgrense vassdrag
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Kollektivtrase		Fjernveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 3
	Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Romolslia 17A
7029 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola Krogstad

Telefon: 474 57 750
E-post: ola.krogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre