



aktiv.

Romolslia 76, 7029 TRONDHEIM

**Pen 3-roms leilighet i toppetasjen
med to solfylte balkonger | Ingen
dokumentavgift | Parkering | Ca.
15 min til sentrum**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 370 000,-
Fellesgjeld: Kr 148 915,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 528 478,-
Felleskostn.: Kr 5 730,- pr mnd.
Selger: Jørn Robert Vagnild

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 74/83 kvm
Tomtstr.: 45134.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 1
Andelsnr.: 72
Oppdragsnr.: 1710250318

Velkommen til Romolslia 76!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Romolslia 76 - en flott 3-roms leilighet med to solrike balkonger og god planløsning. Leiligheten ligger i et familievennlig område i Romolslia, kjent for sitt rolige bomiljø, lite trafikk og gode naboskap. Boligen ligger i øverste etasje og byr blant annet på en romslig stue, et innholdsrikt kjøkken, to soverom, samt toalettrom og bad.

Verdt å merke seg:

Vedovn på stue

To solrike balkonger

Ingen dokumentavgift

Gode bussforbindelser

Familievennlig nabolag

God lagringsplass i tre boder

Ca. 15 min til Trondheim sentrum

Kort vei til skole, barnehager og dagligvare

Kommunale avgifter inkl. i felleskostnadene

Parkeringsplasser med elbillader like utenfor og mulighet til å søke om garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	54
Plantegning	59
Energiattest	60
Vedtekter	61
Husordensregler	68
Regnskap	83
Byggetegninger	99
Innflyttingstillatelse	104
Byggetillatelse - Rehabilitering og balkonger	105
Igangsettingstillatelse - Innglassing av balkonger	115
Reguleringskart	121
Reguleringsbestemmelser	124
Planoversikt	129
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² - Kjellerboder.

3. etasje

BRA-i: 74 m² - Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, toalett og bad.

BRA-e: 3 m² - Bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det disponeres 3 boder. Bod i 3. etg på ca. 3m², samt 2 boder i kjeller på h.h.v ca. 4m² og på ca. 2m². Alle boder har tilkomst via fellesarealer. Boder er medregnet i tot. Bra som Bra-e i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

45134.2 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boområde i Romolslia i Trondheim kommune. Området er særlig attraktivt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og byr på en god kombinasjon av trygge omgivelser og nærhet til både byliv og natur.

Nabolaget preges av lite trafikk, lavt støynivå og et godt naboskap. Her bor du med kort vei til dagligvare, skoler, barnehager og fritidstilbud. Turmuligheter og

grøntområder finnes i umiddelbar nærhet, og både idrettsanlegg og treningssentre ligger innen kort avstand.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i nærområdet. Romolslia barnehage (ca. 3 min gange) er nærmest, mens Øvre Flatåsen barnehage (ca. 18 min gange) og Buenget barnehage (ca. 20 min gange) også er lett tilgjengelige.

For skolebarn ligger Romolslia skole kun ca. 6 minutter unna til fots. Flatåsen skole ligger ca. 22 minutter unna. Byåsen videregående skole ligger ca. 8 minutter unna med bil, mens Cissi Klein videregående ligger ca. 24 minutter unna.

I området finnes flere fritidstilbud, blant annet Romolslia KGB fotballbane (2 min gange), gymsal ved Romolslia skole (ca. 7 min gange) og treningssentre som EasyFit Byåsen (6 min) og 3T-Byåsen (8 min).

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivmuligheter fra området. Nærmeste holdeplass er Skårgangen (ca. 4 min gange) med busslinje 20 og 72. Fra Selsbakk holdeplass går regionbuss R60, mens Munkvoll trikketasjon ligger ca. 8 minutter unna med bil. Trondheim S ligger ca. 15 minutter unna med kollektivtransport, og reisetid til Trondheim lufthavn Værnes er ca. 35 minutter.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Morten Jønland opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ble anbefalt han.

Arbeid utført av: Catalin.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe borettslaget ordnet med for alle.

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, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Våtrom/bad.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en romslig og praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og et naturlig knutepunkt mellom boligens ulike rom.

STUE

Lys og trivelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Rommet byr på god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-løsning. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse hvor solen kan nytes fra ettermiddag til kveld - perfekt for rolige kvelder eller hyggelige sammenkomster.

KJØKKEN

Et innbydende og romslig kjøkken på hele 18 m² med god arbeidsflate og rikelig oppbevaringsplass. Her ligger alt til rette for både hverdagens måltider og sosiale sammenkomster. Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse mot øst - et perfekt sted for morgenkaffen i sola.

SOVEROM

Leiligheten har to lyse og behagelige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre passer utmerket som barnerom, kontor eller gjesterom.

BAD

Delikat bad med flislagt gulv og vegger, samt innredet med dusjkabinett, servant og servantskap. Rommet er oppgradert etter byggeår og gir et pent helhetsinntrykk.

WC

Eget separat toalettrom med servant - en praktisk løsning for både hverdag og gjester.

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:

ILDSTED, SKORSTEIN

Eldre tegl pipe. Erfaringsmessig ser vi ofte at eldre piper av denne typen har behov for rehabilitering.

TOALETTROM

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene. Det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning. For øvrig ble det ikke registrert fukt eller avvik.

AVLØPSRØR

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

VANNLEDNINGER

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

ELEKTRISK

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk eventuelt videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

VENTILASJON

TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunkt.

OVERFLATER

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i h.h.t dagens referansenivå på 25mm.

Anbefalte tiltak: Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til avløp/sluk, for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade." Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater (antatt over 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak: Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til avløp/sluk, for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 har totalt 122 garasjer i rekke. Ledige garasjer tildeles av TOBB etter botid. Andelseiere med kun motorsykkel kan ikke søke garasje, men eksisterende leietakere kan søke styret om å bruke garasjen til motorsykkel. Søknad sendes TOBB.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

79394039

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.

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

Elektrisk.

Energikarakter

G

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 2 370 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 880 281

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 521 122

Formuesverdi sekundær år

2023

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 er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 815
- Felleskostnad avdrag: kr 777
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 538
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 600

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Diverse drifts- og serviceavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Elektroniske fellesavtaler
- Nedbetaling av felles lån
- Renholdstjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 730

Andel Fellesgjeld

Kr 148 915

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.11.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 777

Rentekost. fellesgjeld

Kr 815

Andel fellesformue

Kr 27 727

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Romolslia Borettslag

Organisasjonsnummer

948969858

Andelsnummer

72

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517329478 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 04.11.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 04.11.2025: 11 615 421

Andel av saldo: 148 916

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2036)

Annuitet, flytende rente

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

Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- og nedstigende linje.

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.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 5 023 910,-
- Egenkapital: Kr 125 397 177,-
- Disponible midler: Kr 10 782 731,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 1 603 417,-

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle andelseiere og personer med brukstillatelse i Romolslia borettslag, har plikt til å delta og utføre sin del av dugnadsarbeidene. Nødvendige dugnader i enhetslagene for reparasjon og vedlikehold av felles eiendom, avgjøres og ledes av det enkelte enhetsstyre. Minimum en felles dugnad for opprydding og rengjøring utomhus, gjennomføres hvert år i april/mai. Det enkelte enhetsstyre tar initiativ, bestemmer dato

og leder arbeidene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 1 i Trondheim kommune. Andelsnr. 72 i Romolslia
Borettslag med orgnr. 948969858

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/192/1:

HEFTELSE

01.06.1972 - Dokumentnr: 7166 - Erklæring/avtale
Avståelse av grunn til Trondheim kommune til anlegg av
adkomstveg til NSB's holdeplass Romolslia

27.04.2022 - Dokumentnr: 447402 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:190 Bnr:6

Bestemmelse om overvannsledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2022 - Dokumentnr: 447402 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:190 Bnr:6

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingstillatelse for Romolslia 78-82, datert 30.05.1972.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger igangsettingstillatelse for innglassing av balkonger, datert 09.01.2003. Videre foreligger det byggetillatelse for rehabilitering og balkonger, datert 04.11.1994. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.05.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse.

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

REGULERINGSPLANER

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

"Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal" med planID r0038, datert 07.06.1979.

"Romulslia, gnr.193/1 og del av Flatåsaunet, gnr.190/6 og 8" med planID r1158, datert 29.10.1969.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSLEIE

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

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.

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

2 370 000 (Prisantydning)

148 915 (Andel av fellesgjeld)

2 518 915 (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)

2 528 478 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 536 378 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 539 178 (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.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

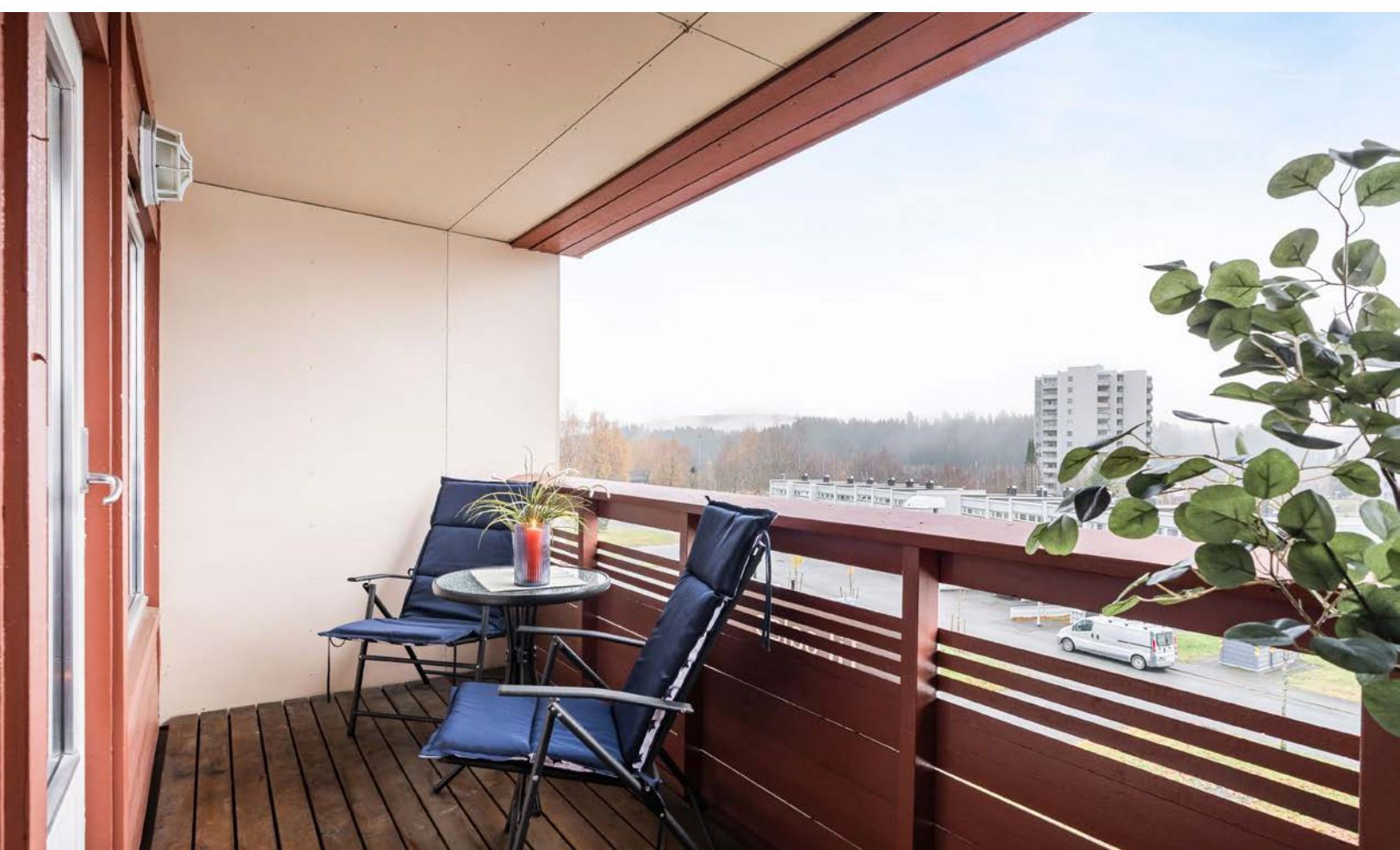
Oppdragstaker

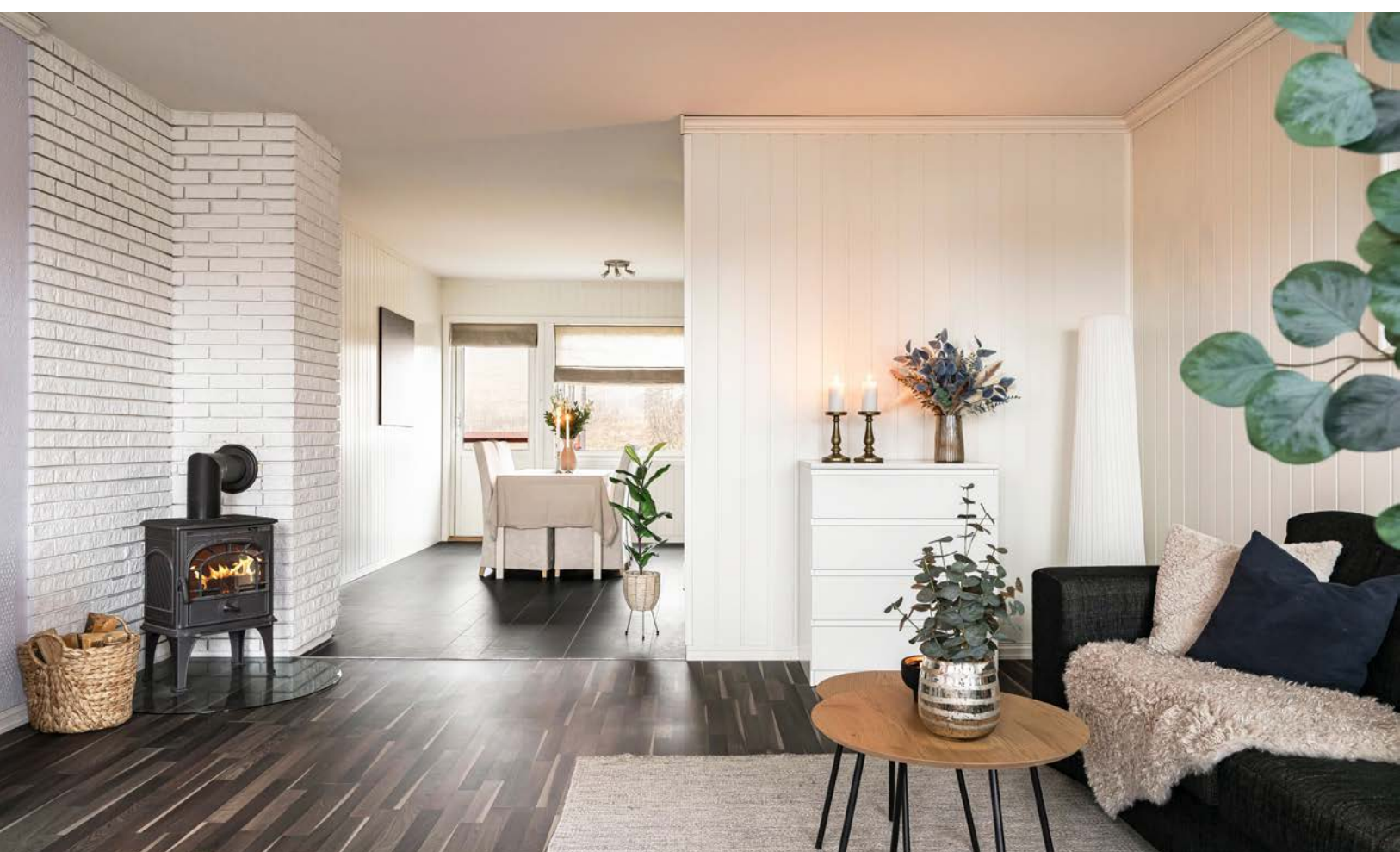
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

12.11.2025

































Vedlegg

Nabolagsprofil

Romolslia 76 - Nabolaget Romolslia/Nyveilia - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skårgangen Linje 20, 72	5 min 0.4 km
Selsbakk Linje R60	20 min 1.8 km
Munkvoll Linje 9	8 min 4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 10.2 km
Trondheim Værnes	34 min

Skoler

Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	21 min 1.6 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	8 min 4.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	10 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Storflat 5	3 min
Fogdenget 7	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

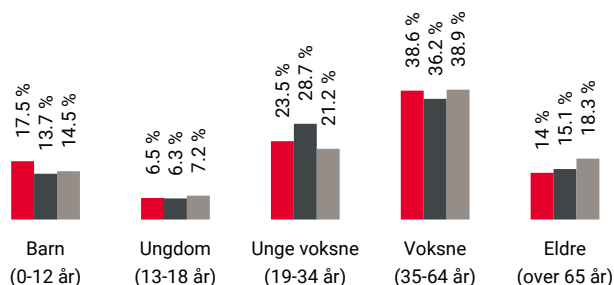
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Romolslia barnehage (1-5 år) 111 barn	3 min 0.3 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	18 min 1.4 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Romolslia Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Flatåsen	16 min



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

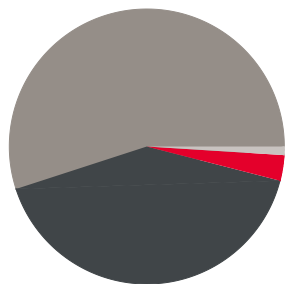
⚽ Romolslia KGB 3 min 🚶
Fotball 0.2 km

⚽ Romulslia skole - gymsal 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

🚴 Fitnesspoint Flatåsen 24 min 🚶

🚴 3T-Saupstad 25 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

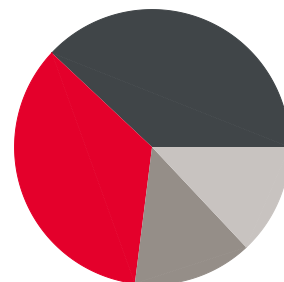
8 min 🚗



Vitusapotek Saupstad Senter

24 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



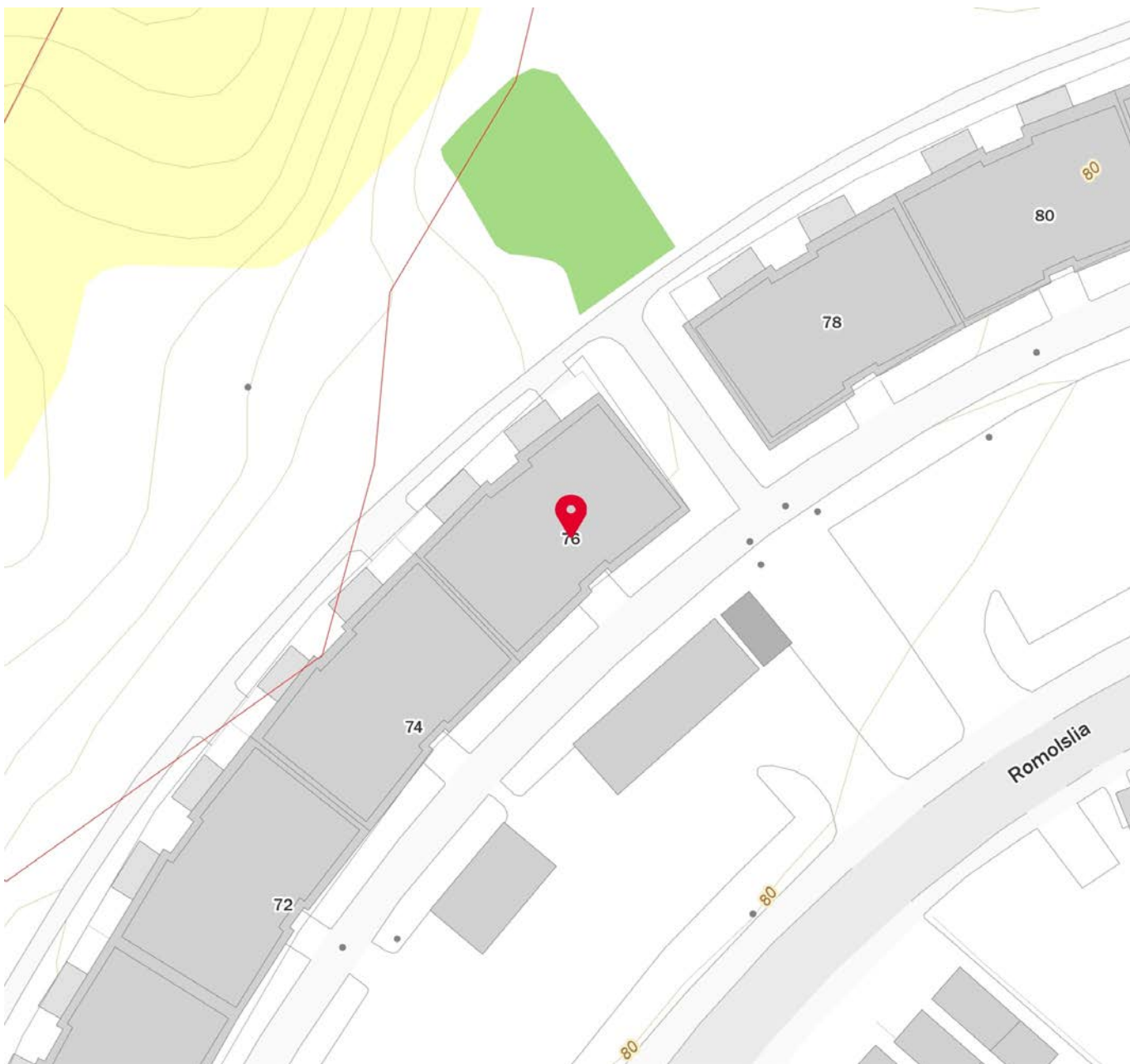
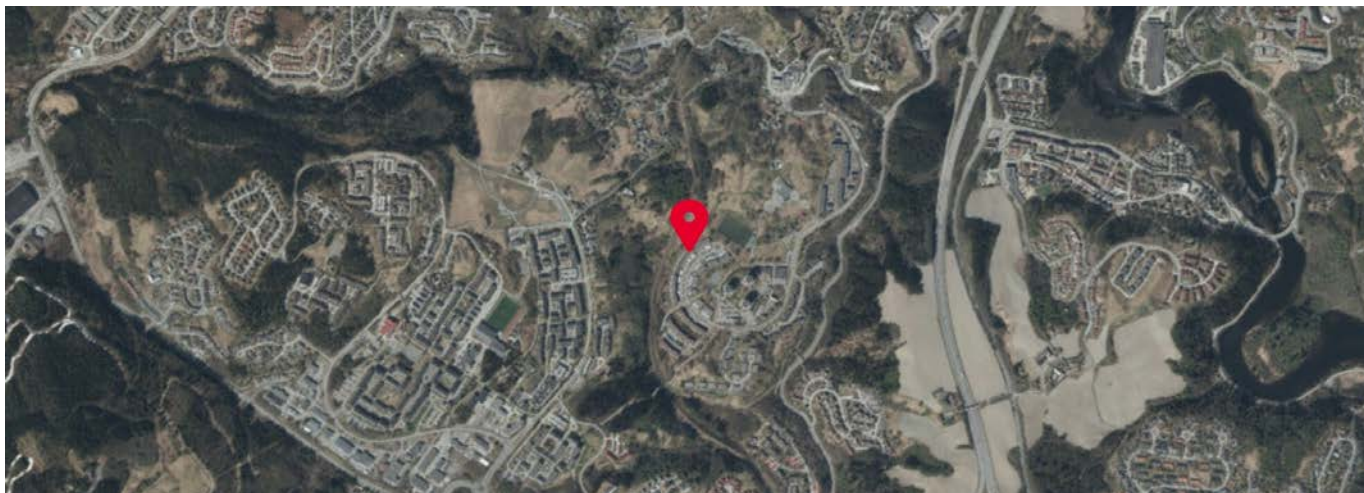
0%

47%

Romolslia/Nyveilia
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



Romolslia 76 7029 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggear: 1971

BRA: 83 m²

BRA-i: 74 m²

Rapportdato: 10.11.2025 (Gyldig til 10.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

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. 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/37539>

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

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.11.2025

Rapportdato
10.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jørn Robert Vagnild**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Morten Jønland** Telefon: **95237535**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **morten@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Romolslia 76, 7029 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	192	Bruksnr:	1	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1971					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

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

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 golvareal (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. Rombenevnelser 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)
3. etasje	83	74	9	0	14
Totalt m²	83	74	9	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	74	74	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, toalett, bad.	
Totalt m²	74	74	0		

Kommentar til arealberegning

Det disponeres 3 boder. Bod i 3. etg på ca.3m², samt 2 boder i kjeller på h.h.v ca. 4m² og på ca.2m². Alle boder har tilkomst via fellesarealer. Boder er medregnet i tot. Bra som Bra-e i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
Ingen vesentlige avvik registrert.	

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	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Eldre tegl pipe. Erfaringsmessig ser vi ofte at eldre piper av denne typen har behov for rehabilitering.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det ble ikke påvist fukt eller skader i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner. Det er ikke framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
For øvrig ble det ikke registrert fukt eller avvik.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

6.9 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

6.10 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 tilstrekkelig 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
Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk eventuelt videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert i "skap" inne på toalett rom.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
140L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er basert på naturlig ventilering via åpningsvinduer – klaffventiler, samt med mekanisk avtrekk i fra kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunkt.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert etter byggeår, ukjent eksakt alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i h.h.t dagens referansenivå på 25mm.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til avløp/sluk, for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade." Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater (antatt over 15 år) er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til avløp/sluk, for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servant og servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250318	

Selger 1 navn
Jørn Robert Vagnild

Gateadresse	
Romolslia 76	

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: 1710250318

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ble anbefalt han.
Arbeid utført av	Catalin

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Noe borettslaget ordnet med for alle.
-------------	---------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Våtrom/bad
-------------	------------

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	Nei
------	-----

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250318

Tilleggs kommentar

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: 1710250318

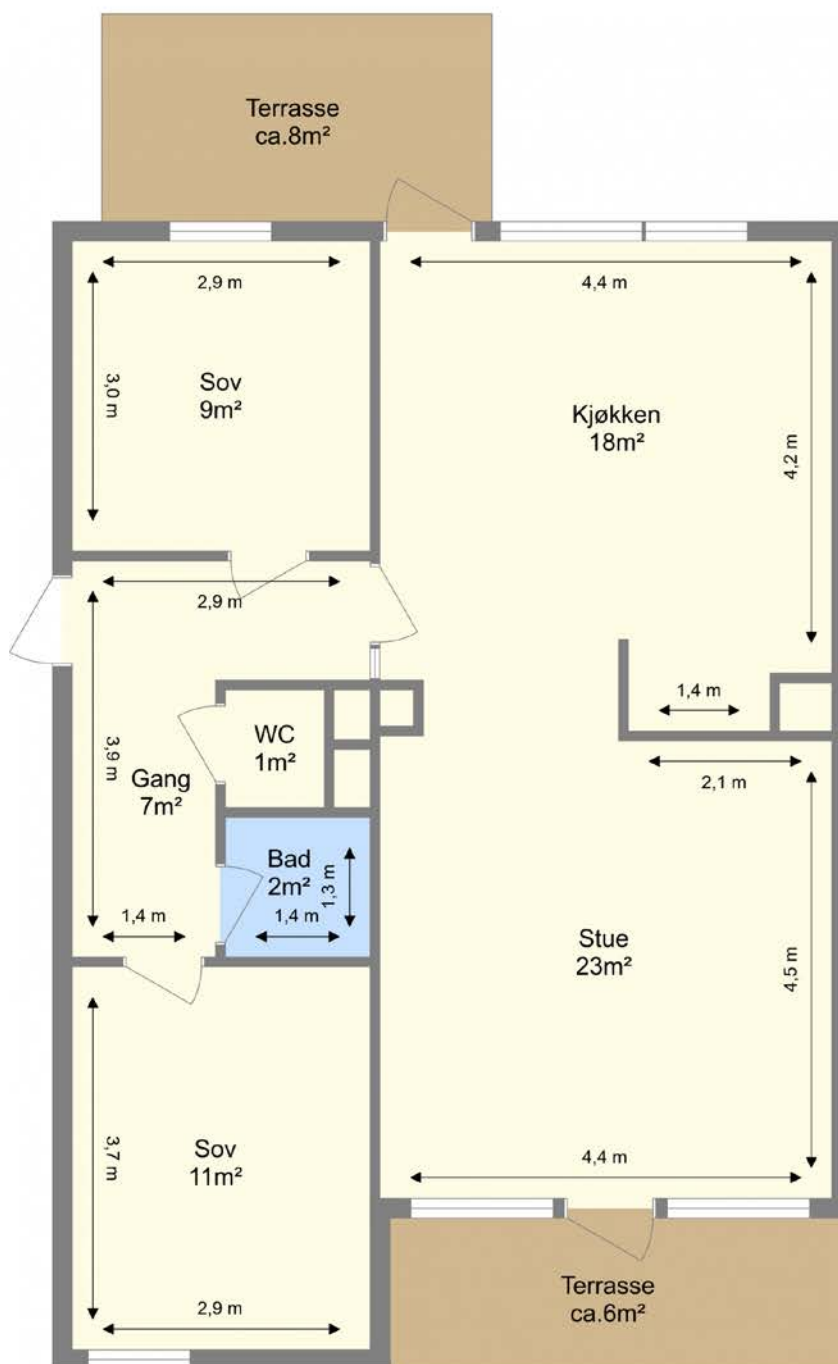
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Robert Vagnild	9292df290724627974b30 9763754001c2ac2be3e	12.11.2025 13:51:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250318

- 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 76

3.etg

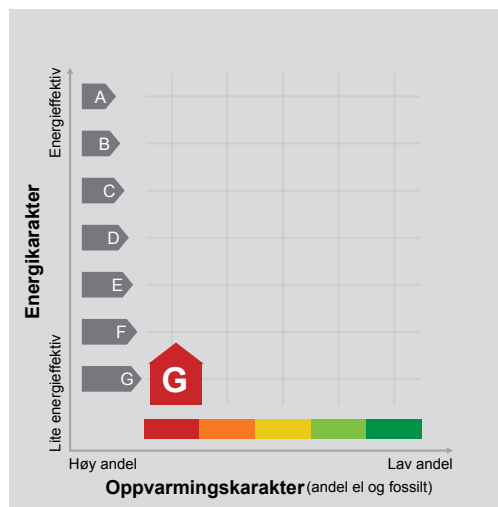


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Romolslia 76
Postnummer	7029
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182415294
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-188378
Dato	10.11.2025



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 Romolslia Borettslag org nr 948 969 858

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- og nedstigende linje.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Påbygg og endringer

5-1 Innvendige endringer

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

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

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

5-2 Utvendige endringer

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

5-3 Søknad om godkjenning

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke elektriske varmekabler.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

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

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

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

(4) De regnskapsmessige enheter 81 Storflata, 82 Lavblokkene, 83 Fogdenget, 84 Skårgangen, 85 Rækkehusene og 86 Langhaugen/Burslia skal ha sine egne lokale styrer. Styret i lag 81 kan bestå av inntil 6 medlemmer, hvorav 3 medlemmer velges fra og blant beboerne i hhv. Storflata 1, 3 og 5. Enhetsstyre i lag 82 - 86 kan bestå av inntil 5 medlemmer.

Årsmøtet i enhetslaget velger leder og det antall styremedlemmer som kreves for to år, dog slik at omtrent halvparten velges hvert år. Enhetsstyret konstituerer seg. Leder og nestleder blir enhetsstyrets representanter i hovedstyret og skal derfor i tillegg godkjennes av generalforsamlingen.

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Valgkomite

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

12-3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

13. Husordensregler

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

14. Videoovervåking i enhetslag 81 Storflata

Generalforsamlingen 2010 vedtok følgene tillegg:

I Storflata enhetslag er det videoovervåking i 1. etasje, i heisene og i kjellergangene i Storflata 1, 3 og 5. Videoovervåkingen er registrert hos Datatilsynet. Merking om videoovervåking er satt opp iht. Datatilsynets krav.

Informasjon og husordensregler for Romolslia Borettslag

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

Viktige telefoner:

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

Forsikringsskader meldes til:

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

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

Behov for bistand andre forhold:

Arbeidstid (07:30 - 15:30)

80 - Vaktmester	Markovic/Moen	<u>(se mob.nr. over)</u>
-----------------	---------------	--------------------------

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

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

Innholdsfortegnelse

1. Generell informasjon om Romolslia Borettslag	3
1.1 Styreform og valg i borettslaget	3
1.2 Borettslagets bygninger	3
1.3 Bomiljø og uteområder	4
1.4 Borettslagets tjenestetilbud	4
1.5 Lokale tjenestetilbud	4
2. Informasjon, krav og påbud	5
2.1 Grunnleggende krav til alle andelseiere i borettslaget	5
2.2 Bruksoverlating (tidl. fremleie)	5
2.3 Pålegg om salg og fravikelse	5
2.4 Påbygg og eksterne/interne endringer i privat regi	6
2.5 Indre og ytre vedlikehold av boliger	6
2.6 Rapportering og utbedring av skader	6
2.7 Borettslagets adgang til andelseiers bolig	6
2.8 Lås og hovednøkler	6
2.9 Hjelp til innlåsing i boliger	7
3. Felles avtaler om innkjøp av tjenester	7
3.1 Innkjøp av strøm/elektrisk kraft	7
3.2 Felles radio- og TV-nett	7
3.3 Ladestasjoner	8
3.4 Håndvektstjenester (elektriker, rørlegger, etc)	8
4. Felles husordensregler for andelseiere i alle enhetslag	8
4.1 Klager og klagebehandling	8
4.2 Påbud om lagring og parkering på fellesområder	9
4.3 Vann og avløp til/fra boliger/leiligheter	9
4.4 Behandling av avfall og søppel	10
4.5 Sikkerhet mot branntillop og brannskader	10
4.6 Krav til husdyrhold	10
4.7 Montering av skilt og oppslag	10
4.8 Krav til dugnadsinnsats	11
4.9 Lekeutstyr trampoliner og badebasseng	11
5. Utfyllende husordensregler for Storflata enhetslag 81	11
6. Utfyllende husordensregler for Lavblokker lag 82 og 83	13
7. Utfyllende husordensregler for Rekkehus lag 84-85-86	14
8. Felles regler for leie av garasjer	15

1. Generell informasjon om Romolslia Borettslag

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

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

1.1 Styreform og valg i borettslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Borettslagets styre registreres ved Enhetsregisteret i Brønnøysund og er borettslagets daglige ledelse og juridisk ansvarlige organ utad. Borettslagets styre sammensettes av en særskilt valgt leder og alle enhetsstyrenes ledere, med alle nestledere som varamedlemmer.

Alle valg på borettslagets generalforsamling skjer etter innstilling fra valgkomiteen. Valgkomiteens leder utpekes av borettslagets styre de år hovedstyrets leder velges, og utgjør sammen med styremedlemmene valgkomité.

De fem lagene (82-86) har hvert sitt lokale enhetsstyre med inntil 5 medlemmer. Styret i lag 81 kan ha inntil 6 medlemmer, hvorav 3 medlemmer velges fra og blant beboerne i hhv. Storflata 1, 3 og 5. Enhetslagene har separate regnskap og er internt økonomisk og driftsmessig uavhengig av hverandre. Enhetsstyrene har ikke juridisk ansvar eller lovbestemt myndighet, og kan derfor kun avgjøre forutbestemte saker som gjelder eget enhetslag.

Årsmøtet i enhetslaget velger leder og det antall medlemmer som kreves. Styret konstituerer seg. Leder og nestleder innstilles til valg på borettslagets generalforsamling som velger borettslagets styre.

1.2 Borettslagets bygninger

Romolslia Borettslag ble etablert i 1968 med ferdigstilling av alle boenhetene i 1974. Tidens tann og normal slitasje på bygningenes fasader, vindu og dører, satte etter hvert krav om rehabilitering, noe som ble påbegynt i 1994. Først for høyblokkene i Storflata og rekkehusene i Skårgangen. Deretter gikk det på løpende bånd med rekkehusene i Langhaugen/Burslia som det siste rehabiliterte boligområde i 1998.

Under rehabiliteringen ble alle fasader på bygningene endret, altaner påbygd eller endret og vindu og dører fornyet. Til rehabilitering av bygningene alene, gikk det med nærmere 100 millioner kroner, alt finansiert gjennom Den Norske Stats Husbank.

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

1.3 Bomiljø og uteområder

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

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

1.4 Borettslagets tjenestetilbud

Borettslaget har egen driftsavdeling, som er bemannet med to vaktmestere og en vaktmester/renholder med ansvar for Storflata. Vinterstid består deres hovedoppgaver i brøyting, sandstrøing, åpning av sluker, rydding, vasking og vedlikehold av fellesanlegg innendørs.

En person er ansatt i en 30%-stilling med ansvar for renhold i grendahunset Rolia, samt på ktr. i driftsbygningen, herunder styrekr.

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

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

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

Tore Markovic : 926 89 522

Tommy Moen : 415 44 133

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

1.5 Lokale tjenestetilbud

I borettslagets nærområdet finnes:

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

-
- Idrettsanlegg m/kunstgressbane og klubbhus

2. Informasjon, krav og påbud

2.1 Grunnleggende krav til alle andelseiere i borettslaget

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

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

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

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

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

2.2 Bruksoverlating

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

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

2.3 Pålegg om salg og fravikelse

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

Hva som kan betraktes som vesentlig mislighold er:

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

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

2.4 Påbygg og eksterne/interne endringer i privat regi

Kapittel 5 i vedtektene for Romolslia Borettslag regulerer ovennevnte forhold.

2.5 Indre og ytre vedlikehold av boliger

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

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

2.6 Rapportering og utbedring av skader

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

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

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

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

2.7 Borettslagets adgang til andelseiers bolig

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

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

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

2.8 Lås og hovednøkler

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

NB! Hovednøkler oppbevares under kontroll hos driftsleder/vaktmester.

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

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

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

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

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

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

2.9 Hjelp til innlåsing i boliger/leiligheter

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

Avarn mob.: 915 02 580

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

3. Felles avtaler om innkjøp av tjenester

3.1 Innkjøp av strøm/elektrisk kraft

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

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

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

3.2 Felles radio-, TV- og Internett

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

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

3.3 Ladestasjoner

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

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

Beboere med egen garasje bestiller privat ladestasjon.

Beboere som skal benytte ladestasjoner på fellesparkering bestiller ladebrikke.

<https://www.aneo.com>

Velg «bestill abonnement»

Velg «område Romolslia»

Velg hvilken del av Romolslia du tilhører.

3.4 Håndverkstjenester (elektriker, rørlegger, etc.)

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

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

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

4. Felles husordensregler for alle enhetslag

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

Fra kl. 20:00 til kl. 08:00, mandag til lørdag og hele søndag, samt offentlige fridager og helligdager skal det være ro i borettslaget. Og unormal høy støy fra boring, banking, radio/TV, musikkinstrumenter, barns lek eller private sammenkomster skal ikke forekomme.

«Ro og orden på offentlig sted -Politivedtekt, Trondheim -§ 2-1:

Enhver som ferdes på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted plikter å overholde nattero etter kl 23:00 og til kl 06:00.» Dette gjelder alle dager. Se også punkt 4.1.

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

4.1 Klager og klagebehandling

Etter ny "lov om borettslag" betraktes boliger i borettslag likt med private boliger.

Blokkbebyggelsen har relativt dårlig støyisolering. Noe som tilsier at det må aksepteres et noe høyere støynivå enn normalt for andre type boliger.

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

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

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

4.2 Påbud om lagring og parkering på fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Vann og avløp til/fra boliger/leiligheter

For å unngå forstoppelser med påfølgende vannskader, må det kun benyttes godkjent toalett-papir i vannklosettene. Oppstår forstoppelser i rønnettet eller skade på innbo eller bygning og dette kan tilbakeføres til andelseier, borettslagers klageren er rettet mot, og med fullt navn, adresse og signering fra klageren/klagerne. Dersom noen av disse opplysninger mangler eller at bakgrunn for klagen er politiets oppgave, skal klagen ikke behandles i enhetsstyret eller borettslagets styre.

Det er forbudt å montere vaskemaskiner, oppvaskmaskiner o.a. app. til varmtvannet.

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

4.4 Behandling av avfall og søppel

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

4.5 Sikkerhet mot branntilløp og brannskader

Brannsikkerheten i din bolig – Er ditt hovedansvar!!!

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

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

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

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

4.6 Krav til husdyrhold

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

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

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

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

4.7 Montering av skilt og oppslag

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

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

4.8 Krav til dugnadsinnsats

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

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

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

4.9 Lekeutstyr, trampoliner og badebasseng

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

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

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

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

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

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

5.1 Hobbyrom

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

5.2 Trimrom og badstue

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

5.3 Avstenging av vanntilførsel

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

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

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

5.4 Teppebank og lufting

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

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

5.5 Fellesvaskeri

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

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

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

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

5.6 Sykkeldugnad

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

5.7 Åpent lekested

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

5.8 Forbud mot vifter i avtrekksventilene

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

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

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

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

6.1 Avstenging av vanntilførsel

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

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

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

6.2 Teppebank og lufting

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

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

6.3 Rengjøring av fellesareal

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

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

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

6.4 Bruk av fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

I vinterhalvåret gjelder det samme også for snømåking og sandstrøing.

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

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

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

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

8. Felles regler for leie av garasjer

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

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

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

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

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

8.1 Leie av fast garasje plass

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

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

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

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

Dekning av fellesomkostningene for garasjene skjer forskuddsvis hvert halvår.

8.2 Midlertidig leie av garasje

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

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

8.3 Søknad om leie av garasje

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

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

Romolslia Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		21 835 728	31 235 928	21 603 860	24 599 144
Felleskostnader kapitaldel		10 881 564	0	10 961 200	9 985 616
Inntekter garasjer		366 541	356 220	368 220	365 820
Utleieinntekter		731 328	704 284	683 600	728 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 273 504	3 039 264	3 273 644	3 515 000
Andre driftsinntekter	1	244 612	171 299	178 000	120 000
Sum driftsinntekter		37 333 276	35 506 993	37 068 524	39 314 380
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 495 548	-4 095 524	-3 585 600	-4 305 700
Styrehonorar		-909 957	-878 338	-885 390	-913 700
Avskrivninger		-1 248 854	-1 431 372	-1 227 505	-1 014 746
Forretningsførerhonorar		-862 639	-832 662	-862 900	-894 300
Honorar administrative tjenester		-422 768	-411 664	-407 000	-433 400
Eksterne honorar	3	-867 815	-237 744	-94 400	-130 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-583 544	-444 014	-494 100	-511 900
Renholdstjenester		-317 146	-292 694	-320 000	-332 000
Løpende vedlikehold	5	-1 461 562	-1 374 138	-1 936 500	-2 105 004
Periodisk vedlikehold	6	-2 503 349	-1 945 736	-1 100 000	-623 001
Elektroniske fellesavtaler		-3 339 978	-3 069 151	-3 273 644	-3 515 000
Forsikring		-2 119 752	-2 476 429	-2 725 000	-2 427 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-5 899 369	-4 386 330	-4 469 000	-5 787 000
Eiendomsavgifter		-1 941 456	-1 904 708	-2 110 000	-2 047 000
Energi, felles		-979 533	-1 156 585	-1 280 000	-1 155 000
Andre driftsutgifter	7	-964 519	-982 807	-886 300	-1 012 900
Sum driftskostnader		-27 917 784	-25 919 896	-25 657 337	-27 207 951
DRIFTSRESULTAT		9 415 493	9 587 097	11 411 186	12 106 429
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		485 382	697 106	75 000	160 000
Finanskostnader		-4 876 964	-4 301 181	-4 857 800	-4 589 800
Netto finansposter		-4 391 582	-3 604 074	-4 782 800	-4 429 800
Resultat før skattekostnad		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Ordinært resultat etter skatt		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
ÅRSRESULTAT	8, 12	5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Disponering av totalresultat:		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Overført til annen egenkapital		5 023 910	5 983 026	0	0

Romolslia Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	205 688 571	205 709 371
Maskiner	9	1 496 569	2 478 072
Andre anleggsmidler	9	2 059 388	2 305 934
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	815 003	815 003
Sum anleggsmidler		210 059 529	211 308 378
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	212 773	125 155
Periodiserte kostnader	10	3 252 769	856 723
Andre fordringer	10	10 612	46 647
Mellomregning Klare Finans	10	2 044 983	1 776 557
Opptjente renter	10	485 308	436 197
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	11 279 340	11 036 895
Sum omløpsmidler		17 285 785	14 278 176
SUM EIENDELER		227 345 315	225 586 553

Romolslia Borettslag - Balanse

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

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.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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, men 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. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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.

Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene og grendahuset er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	0	7 649
Strømvavgift eluttak	32 340	28 650
Salg av eiendeler	4 000	0
Offentlige tilskudd	49 990	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	121 198	117 401
Utleie av utstyr og areal	25 500	0
Viderefakturerings	11 582	0
Andre driftsinntekter	0	17 600
Sum andre inntekter	244 612	171 299

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	2 700 530	2 443 610
Refusjoner	-62 424	-15 113
Arbeidsgiveravgift	562 365	598 393
Feriepenger	347 389	312 784
Pensjonskostnader	13 173	593 312
AFP-premie	41 532	48 339
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	27 535	1 252
Reisekostnader	1 714	5 869
Andre lønnskostnader	72 766	143 998
Sum personalkostnader	3 495 548	4 095 524

Samlet antall årsverk: 4,03.
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller kravene for OTP, og har inngått avtale som fyller lovkravene.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	43 389	46 163
Fakturerte tjenester	728 920	171 500
Juridisk rådgivning	94 663	0
Teknisk rådgivning	843	20 081
Sum eksterne honorarer	867 815	237 744

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder energikartlegging.
Juridisk rådgivning gjelder sak i forb. med mangler etter rehab. av tak.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	26 129	26 955
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	46 865	59 660
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	128 866	45 439
Avtale om skadedyrbekjempelse	24 986	24 675
Avtale om kontroll av el-anlegg	107 889	40 715
Avtale om adgangskontroll og dører	7 900	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	240 909	246 569
Sum drifts- og serviceavtaler	583 544	444 014

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	232 909	210 395
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	53 259	97 453
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	98 862	304 432
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	307 014	240 415
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	325 868	373 935
Reparasjon og vedlikehold uteområde	405 550	97 445
Reparasjon og vedlikehold annet	38 103	50 065
Sum vedlikehold	1 461 562	1 374 138

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	2 503 349	1 945 736
Sum periodisk vedlikehold	2 503 349	1 945 736

Periodisk vedlikehold gjelder rehab. av piper, utsk. porttlf.anlegg, takinnspeksjon, utbedr. takoverbygg og søppelskur.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	11 262	11 280
Verktøy, driftsmateriell, inventar	53 675	178 944
Kontorrekvisita, trykksaker	19 010	7 944
Drift maskiner	674 193	565 911
Gaver	16 489	3 644
Kostnader vedr. styrearbeid	0	426
Generalforsamling/årsmøte	26 377	20 797
Kurskostnader	0	19 400
Bankgebyrer	1 687	1 675
Andre gebyrer	33 394	26 823
Tilskudd bomiljø	71 219	92 385
Hjemmeside/internett/TV-abo	14 515	27 467
Dagligvarer	24 293	21 240
Julebord/styresamling	9 361	680
Andre kostnader	9 103	4 171
Sum andre driftsutgifter	964 519	982 807

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	9 179 321	7 116 859
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	5 023 910	5 983 026
Tilbakeført avskrivning	1 248 854	1 431 372
Tilgang av anleggsmidler	0	-106 747
Opptak lån	10 070 226	13 443 199
Avdrag lån	-14 737 372	-18 610 994
Innbetalt innskudd	100	200
Utbetalt innskudd	-2 300	0
Overført øremerkede midler	0	-412 248
Uttak øremerkede midler	0	334 657
Årets endring i disponible midler	1 603 417	2 062 462
Disponible midler i periodens slutt	10 782 731	9 179 321
Øremerkede midler garasjer 01.01.	815 003	737 412
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	0	412 248
Årets uttak fra garasjer	0	-334 657
Totale øremerkede midler i periodens slutt	815 003	815 003
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	11 597 735	9 994 324

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Garasjer	Traktorgarasjer	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 479 924	108 069 627	711 885	756 899	208 000	35 064 486
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 479 924	108 069 627	711 885	756 899	208 000	35 064 486
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	711 885	756 899	133 466	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 479 924	108 069 627	0	0	74 534	35 064 486
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	20 800	0
Antatt levetid i år :			20	20	10	
	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Daghjem	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	241 198	460 076	1 132 483	878 941	1 285 861	496 458
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	241 198	460 076	1 132 483	878 941	1 285 861	496 458
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	241 198	412 103	0	0	1 285 861	496 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	47 973	1 132 483	878 941	0	0
Årets avskrivninger :	0	12 515	0	0	136 294	0

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

Antatt levetid i år :	3	5			5	10
	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin	Inventar	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	206 965	3 252 570	30 694	8 011 368	187 177	122 314
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	206 965	3 252 570	30 694	8 011 368	187 177	122 314
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	206 965	3 252 570	30 694	6 514 786	187 177	122 314
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	1 496 582	0	0
Årets avskrivninger :	0	97 743	0	981 502	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	3	5	5	3

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
 Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
 Bygningene er anskaffet i 1970 og tomten i 2005. Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1991-2004.

Note 10 - 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 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	815 003	815 003
Sum øremerkede bankinnskudd	815 003	815 003
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	133 722	100 534
Bankinnskudd	11 145 619	10 936 362
Sum bankinnskudd	11 279 340	11 036 895

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	120 373 268	114 390 242
Andelskapital 01.01	48 800	48 800
Andelskapital 31.12	48 800	48 800
Annen egenkapital 01.01	120 324 468	114 341 442
Årets resultat	5 023 910	5 983 026
Annen egenkapital 31.12	125 348 377	120 324 468
SUM EGENKAPITAL 31.12	125 397 177	120 373 268

Andelskapitalen er kr 48 800,- fordelt på 488 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	205 688 571
Restgjeld 31.12	95 241 986

Pålydende pantstillelser var 217 412 500,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	83	81	86	85	86	81 - Heislån + refinansiering
Lånenummer:	90517312540	90517312516	14617425	90517312559	90517312567	90517347638
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2006	2000	2006	2006	2009
Rentesats:	6.20 %	6.20 %	4.705 %	6.20 %	6.20 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente			Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2041	30.06.2025	30.12.2041	30.12.2041	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	7 296 000	12 046 000	11 700 000	3 344 000	4 770 116	13 950 000
Lånesaldo 01.01:	4 029 107	6 415 325	1 046 815	1 875 557	3 230 825	8 665 184
Avdrag i perioden:	127 628	203 214	689 793	59 413	102 342	470 821
Lånesaldo 31.12:	3 901 479	6 212 111	357 022	1 816 144	3 128 483	8 194 363
Saldo 5 år frem i tid:	3 137 631	4 995 878	0	1 460 572	2 515 975	6 196 852

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	85	83 - Vedlikehold bygninger	85 - Rehab. sopp- og råteskader	85 - Asfaltarbeid	84 - Maling av bygningene	84 - Vedlikehold av terrasser
Lånenummer:	90517347662	90517232490	14635612	90517242046	90517270279	90517270260
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2014	2014	2015	2018	2018
Rentesats:	5.80 %	7.20 %	2.682 %	7.30 %	6.50 %	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Fastrente til 01.06.2035	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.12.2024	30.12.2044	30.06.2035	30.06.2028	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 060 000	2 500 000	15 000 000	1 500 000	3 000 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	855 171	288 455	11 679 026	977 740	1 453 381	3 105 699
Avdrag i perioden:	90 414	288 455	420 568	56 947	288 084	134 907
Lånesaldo 31.12:	764 757	0	11 258 458	920 793	1 165 297	2 970 792
Saldo 5 år frem i tid:	360 336	0	8 978 973	567 263	0	2 154 433

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	86 - Maling av fasader	83 - Rørfornyning	85 - Utsifting av vinduer og dører 1. etg.	81 - Rørfornyning	81 - Rørfornyning	84
Lånenummer:	90517282781	90517284288	90517287619	90517329141	90517329168	90517312508
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2020	2021	2021	2021
Rentesats:	6.50 %	6.50 %	6.40 %	5.90 %	5.90 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.12.2049	30.06.2037	30.12.2030	30.12.2030	21.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000	7 000 000	4 500 000	14 000 000	2 000 000	9 726 607
Lånesaldo 01.01:	877 488	6 353 980	3 259 798	9 401 959	1 715 506	9 006 725
Avdrag i perioden:	334 374	99 561	158 789	1 122 396	204 797	9 006 725
Lånesaldo 31.12:	543 114	6 254 419	3 101 009	8 279 563	1 510 709	0

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Saldo 5 år frem i tid: 0 5 657 470 2 142 502 1 587 994 289 749 0

Kreditor:	Svenska	Svenska
	Handelsbanker	Handelsbanker
	AB NUF	AB NUF
Formål:	82	84
	Vedl.holdsarb.	
Lånenummer:	90517329478	90517392021
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2024
Rentesats:	6.05 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	13 500 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	12 688 895	0
Avdrag i perioden:	706 951	171 193
Opptak i perioden:	0	10 070 226
Lånesaldo 31.12:	11 981 944	9 899 033
Saldo 5 år frem i tid:	7 733 838	7 866 322

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14617425	52	6 866	357 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635612	43	261 825	11 258 475

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517242046	43	21 414	920 802
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517270260	51	58 251	2 970 801
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517270279	51	22 849	1 165 299
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517282781	52	10 445	543 140
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517284288	96	65 150	6 254 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517287619	43	72 116	3 100 988
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312516	66	40 510	2 673 660
	66	36 429	2 404 314
	1	35 927	35 927
	33	31 703	1 046 199
	2	26 031	52 062
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312540	96	40 640	3 901 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312559	43	42 236	1 816 148
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312567	52	60 163	3 128 476
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329141	66	53 992	3 563 472
	66	48 552	3 204 432
	1	47 884	47 884
	33	42 254	1 394 382
	2	34 695	69 390
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329168	66	9 851	650 166
	66	8 859	584 694
	1	8 737	8 737
	33	7 710	254 430
	2	6 331	12 662
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329478	78	153 615	11 981 970
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517347638	66	53 436	3 526 776
	66	48 053	3 171 498
	1	47 392	47 392
	33	41 819	1 380 027
	2	34 338	68 676

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517347662	43	17 785	764 755
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517392021	51	194 099	9 899 049

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	12 982 500	12 982 500
Andre innskudd	203 100	205 300
Sum innskudd	13 185 600	13 187 800

ROMOLSLIA BORETTSLAG

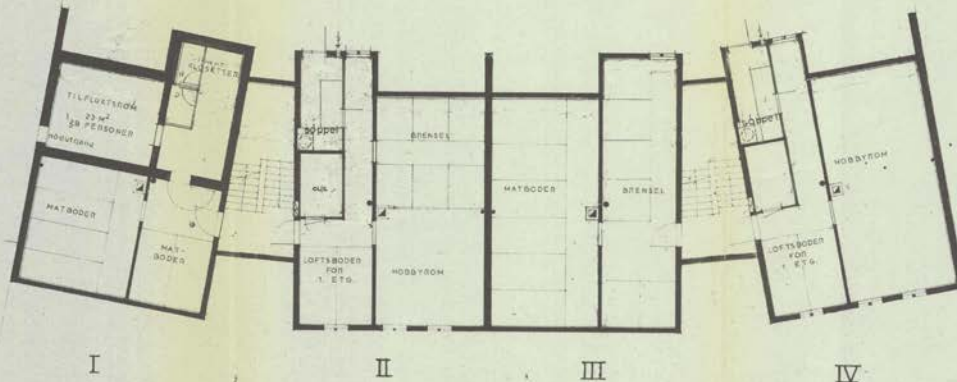
RESULTATREGNSKAP "ROLIA"

	2024	2023
<u>INNTEKT</u>		
Utleie av barnehage/lokaler/Rolia	856 526	821 684
Sum inntekter	856 526	821 684
<u>UTGIFTER</u>		
Personalkostnader	124 138	112 037
Løpende vedlikehold	25 216	396 491
Forsikringer	146 126	133 449
Kommunale avgifter	116 399	95 000
Eiendomsskatt	47 567	35 000
Energi, strøm	28 900	23 094
Inventar, eksteriør, renholdsart.	7 906	8 409
Drift og serviceavtaler	17 471	10 844
Sum kostnader	513 723	814 324
Driftsresultat	342 803	7 360
Årsresultat	342 803	7 360

ROMOLSLIA BORETTSLAG

Garasjeregnskap 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>Inntekter</u>		
Leieinntekt garasjer	366 541	356 220
Sum inntekter	366 541	356 220
<u>Kostnader</u>		
Eksterne honorar	-38 929	-37 576
Løpende vedlikehold	0	-416 056
Forsikringer	-26 291	-26 291
Energi, strøm	-45 106	-43 358
Avdrag internt garasjelån (82)	-11 725	-10 700
Sum kostnader	-122 051	-533 981
Driftsresultat	244 490	-177 761
<u>Finanskostnader</u>		
Rentekostnader internt garasjelån (82)	-3 239	-4 300
Sum finanskostnader	-3 239	-4 300
Ordinært resultat	241 251	-182 061
<u>Årsresultat</u>	241 251	-182 061



TRONDHIA
1943 23.10.43
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONT.
10.10.43
KONT.-24.43

FOGDENGET NR. 1-7
ROMOLSLIA 4656, 58-66, 68-76, 78-82

BYGNINGSRÅD
ROMOLSLIA

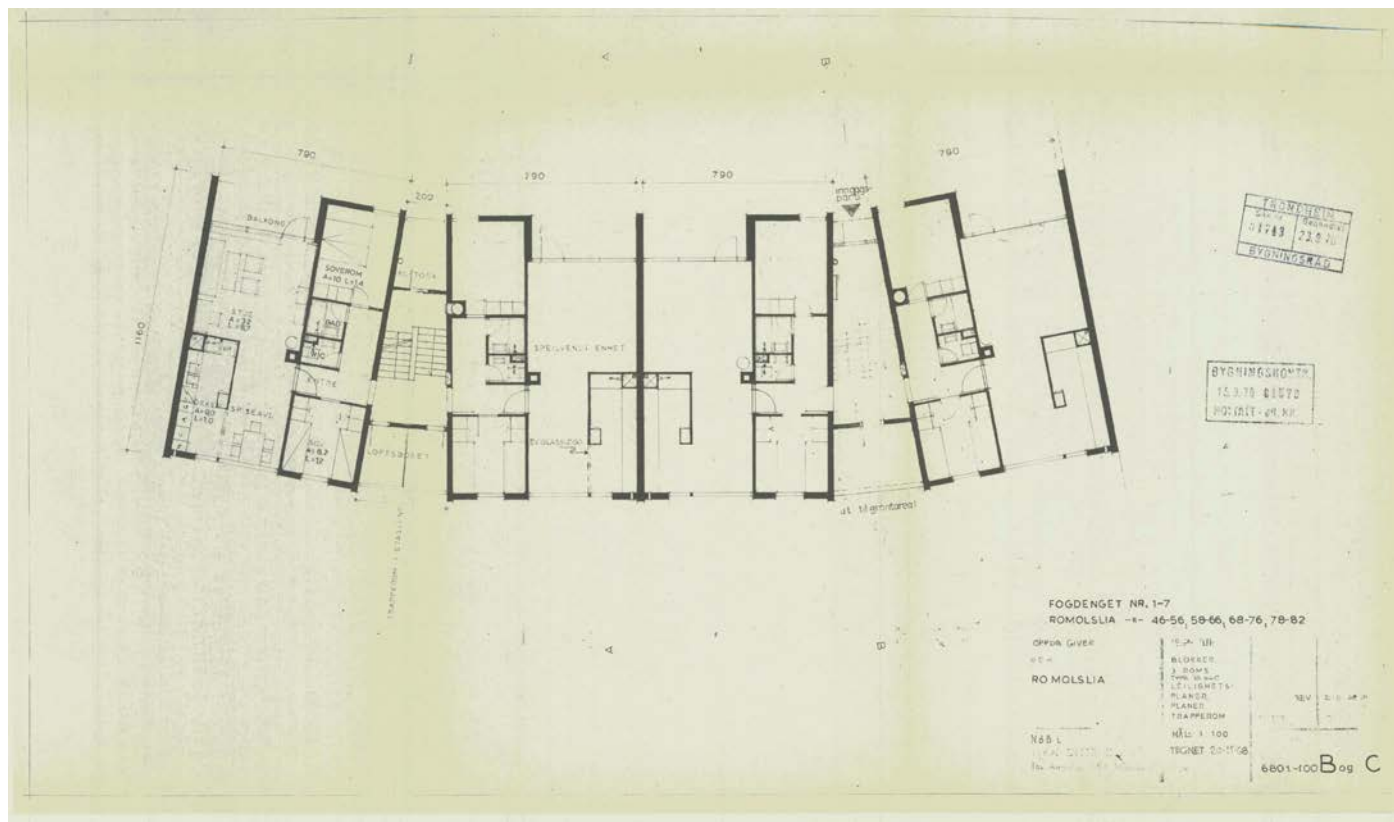
TEMP. LØS.
BLOKKER
3. 100-105

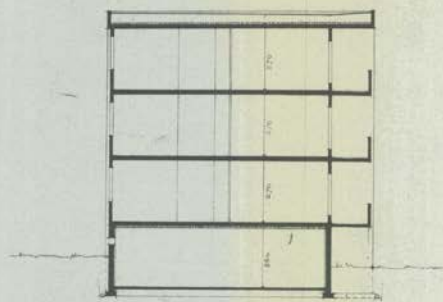
KJELLERPLANER

TEKN. DIST. KONTOL
12.10.43

TEK. DIST. KONTOL
12.10.43

6601-101 BxC





A-A LEILIGHETER



B-B TRAPPEROM

TEK. TITEL
Skr. nr. 1743
23.3.70
BYGNINGSKONT.

BYGNINGSKONT.
TEK. TITEL
RISNINGSKONT.

FOGDENGET NR. 1-7
ROMSLIA 45-56, 58-66, 68-69, 70-82

OPPH. GIVER
USH
ANDELSTRA 2

TEGN. TITEL
BLOKKER
3 BOKS

SNITT

RETTET

2. S. 2. 2. 2.

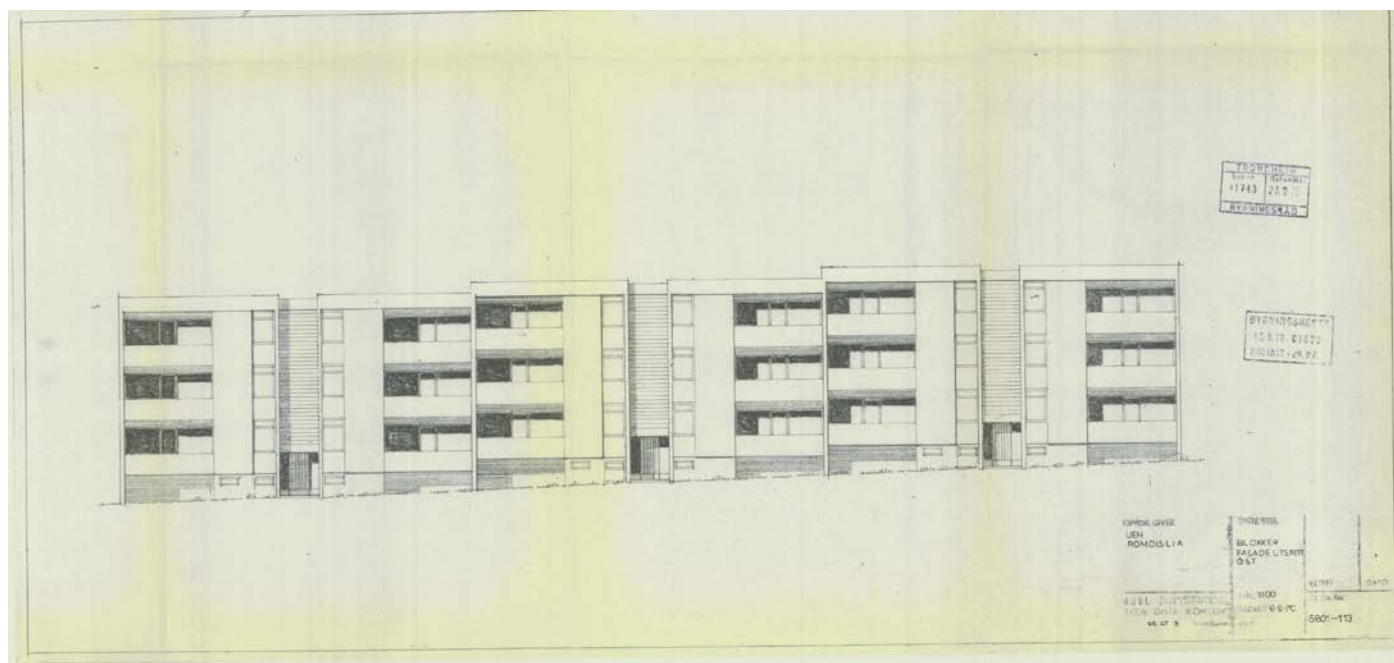
DATO

KBL
TEKN. DIST. KONTO
Til. Anslag 12+ Translats

HÅLL 1:100
SIGNET 20 p-p
SIGN

TEK. NR.

6801-112 Bog C



GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

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

BOLIGBLOKK, ROMOLSLIA 68-76.

Boligblokken inneholder 30 leiligheter fordelt på
5 innganger.
Inspeksjon er foretatt og innflyttingstillatelse gis for
alle 30 leiligheter.
Boligblokken er oppført i henhold til godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 9.6.72


H. Olausen



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK

NR: DB 1172/94

Behandlet: 01.11.94

Romolslia Borettslag v/Walter Hansen
Romolslia 39D
7029 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/37267/1994
oppgis ved alle henvendelser

Dato
4.11.1994

Saken gjelder:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING OG BALKONGER

Byggested: ROMOLSLIA 68-76 G.nr.: 0019200010000000
Byggherre: Romolslia Borettslag v/Walter Hansen
Anmelder: Per Knudsen Arkitektkontor

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 07.07.94
Supplerende materiale er mottatt 30.09.94.

Søknaden omfatter i hovedsak følgende arbeider:

- Isolering og kledning av eksponerte betongoverflater med plater og trepanel.
- Riving av eksisterende fasadekledning og etterisolering og kledning med trepanel.
- Utskifting av gamle vinduer til nye plastvinduer.
- Nye rekkverk for eksisterende balkonger for Lavblokkene Enhetslag.
- Bygging av nye balkonger på vegg mot vest.
- Utskifting av inngangspartiens dørfelt til alu-glassdører.
- Etterisolering av skillevegger mellom leiligheter over tak.
- Bygging av overbygde søppelboder.

Ny fasadekledning er foreslått med trepanel som utføres som liggende vekselpanel bestående av 2 stk. glattkant og 1 stk. lekt. Det er foreslått brukt Steni-plater til leilighetsskillevegger som stikker ut fra vegglivet.

Panelvegger vil fremstå som et eget plan lagt utenpå betongvegglivet. I 3. etasje skrås panelveggen utover slik at den også kler gesimsen.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

141454/94

Nye balkonger er planlagt utført i stålkonstruksjon med prefabrikerte betongdekker, eller alternativt i sin helhet utført i trekonstruksjon.

Det vises til Brannvesenets uttalelse m.h.t balkonger utført i trekonstruksjon.

Balkonger er vist med tak over 3. etasje, men det er opplyst at hvorvidt dette bli aktuelt avhenger av kostnadene.

I tillegg til rehabiliteringsarbeidene søkes det om bygging av søppelboder med tak. Søppelbodene er vist utført i tre på betongsåle. Den viste plassering er opplyst å være veiledende ut fra en fremtidig omdisponering av utearealene.

Det må sendes inn situasjonsplan som viser endelig plassering av søppelbodene når det blir aktuelt å bygge dem. Byggesakskontoret viser i denne forbindelse til at beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

- A1 Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengige kvalifiserte personer for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.
B3 Fargeforslag skal være innlevert og godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

- C1 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefskontorets uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.

- C2 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.
- C3 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

- D1 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.
- D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittring for avlevert masser skal på begjæring kunne fremlegges.
- D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets, til enhver tid, gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.
- D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.
- D5 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

- E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.

Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen


Kåre Rypdal
bygningssjef


Anders Nohre
saksbehandler

Saksvedlegg: Brannvesenets uttalelser.

Det bevilnes at utskriften av møtebok er riktig.
Byggesakskontoret K. Melby



TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

Saksvedlegg

DB 1172/94

Byggesakskontoret

Her

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Saksj 300
11 OKT 1994	
Reg.nr	145309/94
Journalnr	BU 94/37262

Deres referanse
BU/300/37262/1994

Vår referanse
AH/ls 1160/94

Dato
07.10.1994

FOGDENGET 1 - 7 - ROMULSLIA BORETTSLAG -
REHAB./BALKONGER - EKSP. BYGGESAKSKONTORET 23.09.94-
TILBAKESENDES

Anmeldelsen gjelder og er beskrevet for

Fogdenget Enhetslag 3 boligblokker i tre etasjer
Lavblokker Enhetslag 3 boligblokker i tre etasjer

Dekke og skiller er i betong. Hovedfasaden er inntrukket mellom vertikale betongskiller. Disse veggene består av 4" stenderverk festet mellom dekkene.

Borettslaget vil utføre følgende arbeider. Hovedfasaden etterisoleres og kles med trepanel. Steniplater er begrenset til de partier av leilighetsskilleveggene som stikker ut fra vegglivet.

Balkongene (nye) vil bli bygget enten i stål eller tre. Dekkene i balkongene består av prefab. elementer.

Brannvesenet anbefaler planene.

Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON

Einar Nyberg
overingeniør

Arne Brågan
branningeniør

Adresse:
Kongens gt. 2
7011 Trondheim
utbring94:ah94.891

Telefon: 72 54 76 00
Telefax: 72 54 76 14



TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

Saksvedlegg

DB 1172/94

Byggesakskontoret

her

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Saksj 300
21 OKT 1994	
Reg.nr.	148404/94
Journalnr	BU 99/37262

Deres referanse

Vår referanse
1303/94/E/AH/km

Dato
19.10.1994

FOGDENGET - PRESISERING AV BRANNTTEKNISKE KRAV - EKSP.
PER KNUDSEN V/EIVIND BJØRKVIK AV 12.10.94 - SENDES
BYGGESAKSKONTORET

Etter avtale med Byggesakskontoret v/Anders Nohre vil en fra brannvesenet
presisere enkelte branntekniske krav i forbindelse med tidligere behandlet
byggesak, vår ref. 1160/94 datert 7.10.94.

Trebalkonger:

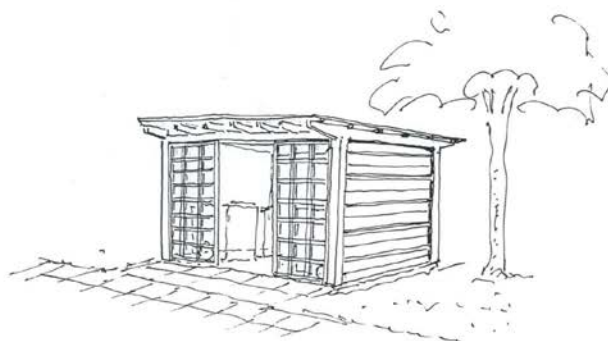
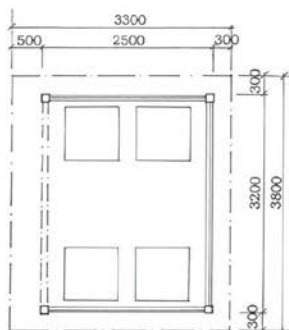
- Dersom det benyttes trebalkonger skal disse underkles med ubrennbar kledning med brannmotstand min. 20 min.
- Oppføret isolert tretak kan ved seksjonering over betongdekke utføres med papp og beslag som beskrevet.
- Kanaler fra leiligheter som går gjennom oppføret tretak og over tekking må isoleres med 50 mm steinull.

Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON

Einar Nyberg
overing

Arve Haugen
branning.

Kopi: Per Knudsen arkitektktr. as, Fjordgt. 7, 7010 Trondheim

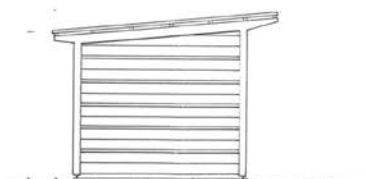


SKISSE

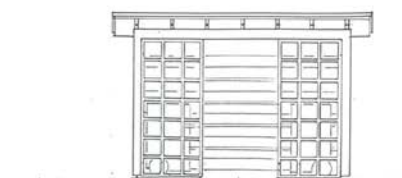
TRONDHEIM KOMMUNE		
AVDELING BYUTVIKLING		
Ans. nr.	30 SEPT 1994	Saks. nr.
BU		300
Reg. nr.		
Journ. nr.		



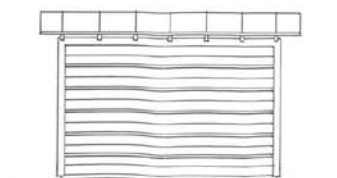
SIDEOPPRISS 1



SIDEOPPRISS 2



FRONTOPPRISS



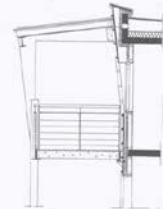
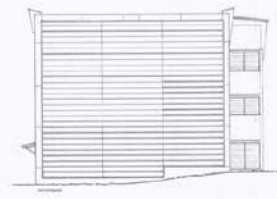
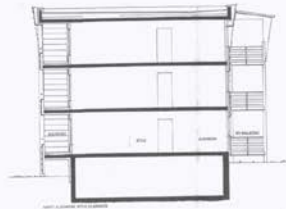
OPPRISS BAKFRA

BYGGEMELDING

FOGDENGET/LAVBLOKKENE PLAN OG FASADER
ROMSLIA BORETTLAG SØFFELBODER

DATO 27.09.1994
MÅLSTOKK 1:50

pka
KS Per Knudsen Arkitektkontor AS
Fartgata 7-7510 Trondheim



01.11.81 00112

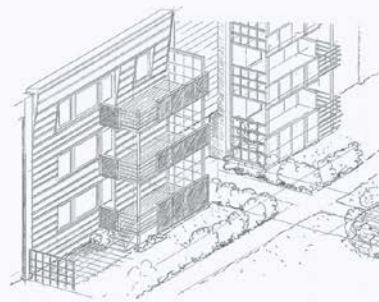
07.10.81

ENGEBUDING
KOMMUNAL SKOLEN
KOMMUNAL HUSSTYKKE ENHETLAG 12

REHABILITERING
SØTTI OG GAVL PARADE
VILLETEN 1.80

8000 1071

pk



BYGGNADENS
KONSTRUKTION
BESKRIVNING
BESKRIVNING AV BYGGNADENS
BESKRIVNING AV BYGGNADENS

BYGGNADENS
KONSTRUKTION
BESKRIVNING
BESKRIVNING AV BYGGNADENS
BESKRIVNING AV BYGGNADENS

pk
KONSTRUKTION
BESKRIVNING
BESKRIVNING AV BYGGNADENS
BESKRIVNING AV BYGGNADENS





TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0044/03

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler
Erik Prestmo

Vår ref.
02/32545/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
09.01.2003

ROMOLSLIA 58 - 82, SØKNAD I ETT TRINN FOR INNGLASSING AV BALKONGER

Byggested: **Romolslia 58 - 82 Gnr.: 192 Bnr.: 1**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Romolslia Borettslag, enhetslag 82**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 05.12.2002.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 05.12.2002, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder innglassing av balkonger.

Tiltaket gjelder et borettslag, hvor endringene er behandlet på borettslagets generalforsamling. Nabovarsling anses som ikke nødvendig i dette tilfelle.

Vurdering/begrunnelse

Alle balkongene i borettslaget er like og inntrukket i bygningskroppen. Det valgte innglassingssystem er uten synlige sprosser, og vil i liten grad endre fasadene i forhold til dagens utseende.

De innglassede balkongene skal ikke oppvarmes om vinteren, så det blir ingen endring i leilighetenes areal.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Kontrollplaner

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 05.12.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 06.01.2003. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Per Knudsen Arkitektkontor AS – SØK/PRO/KPR 040.2
- R. Daaland AS – UTF/KUT 241.3

De foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse
02/32545

Vår dato
09.01.2003

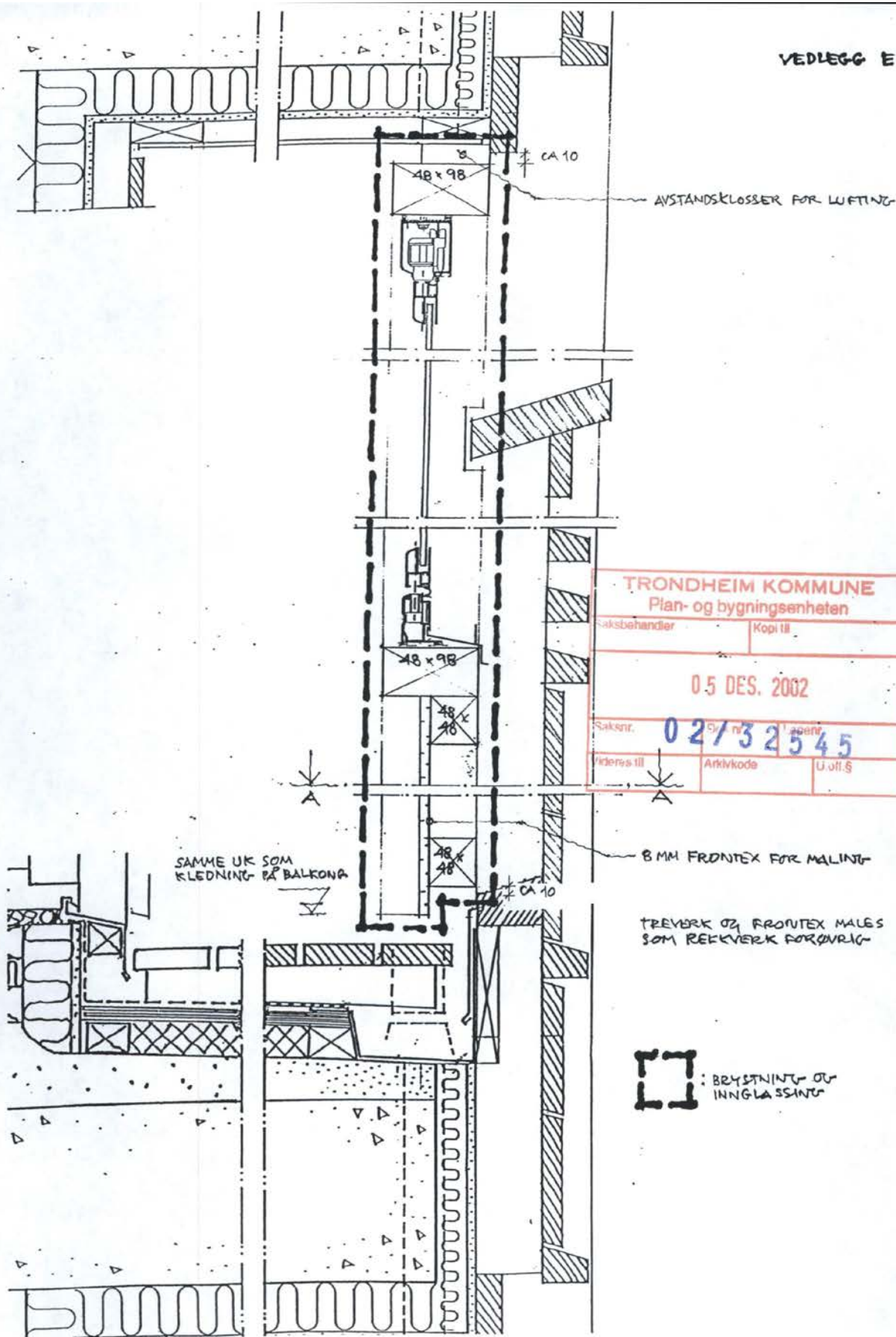
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

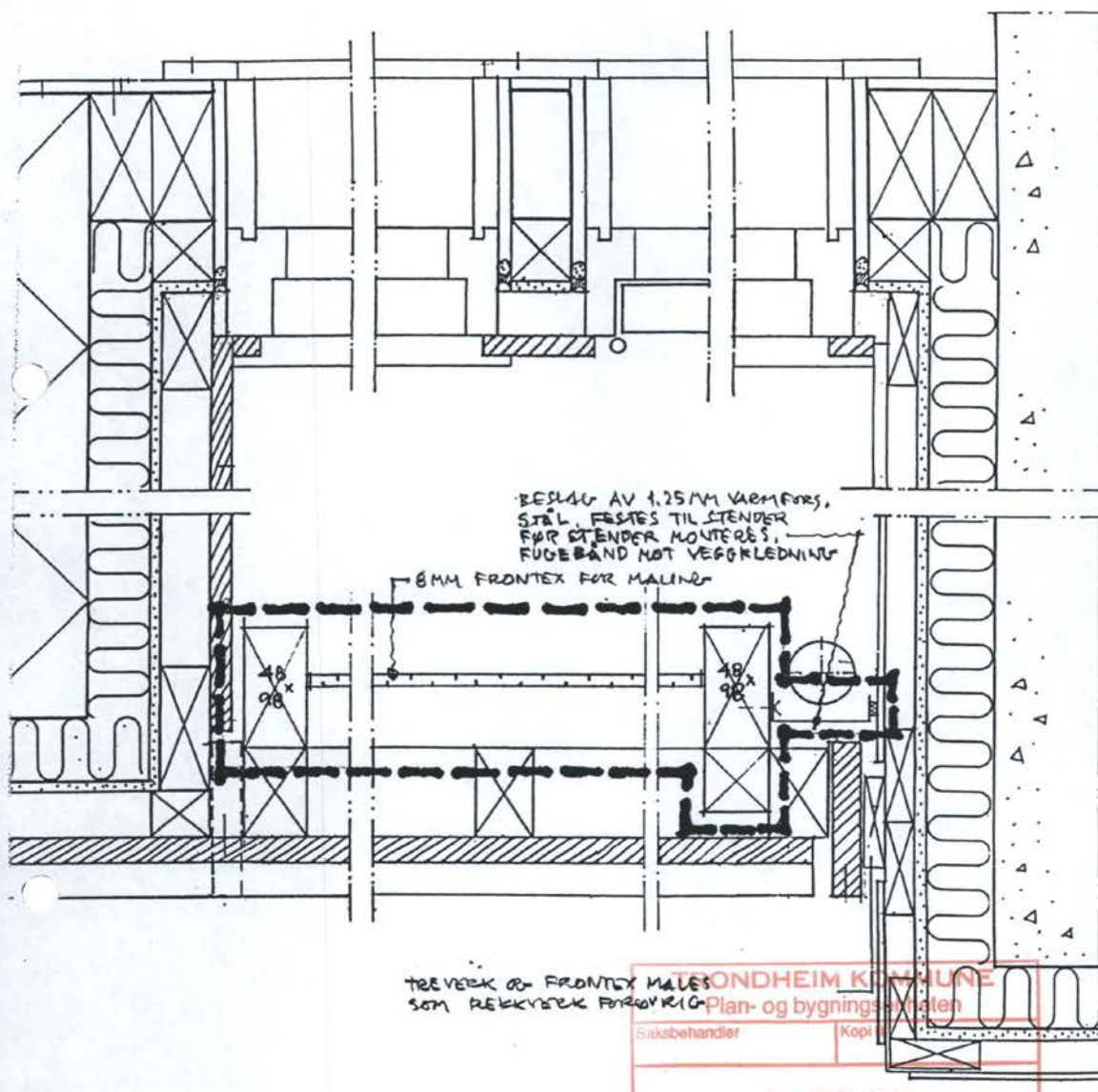
Kopi med vedlegg:
Romolslia Borettslag, Enhetslag 82, Romolslia 44, 7029 Trondheim



ROMOLSLIA BORETTSLAG ENHETSLAG 82
INNGLASSING AV BALKONGER
VERTIKALDETALJER MÅL 1:5

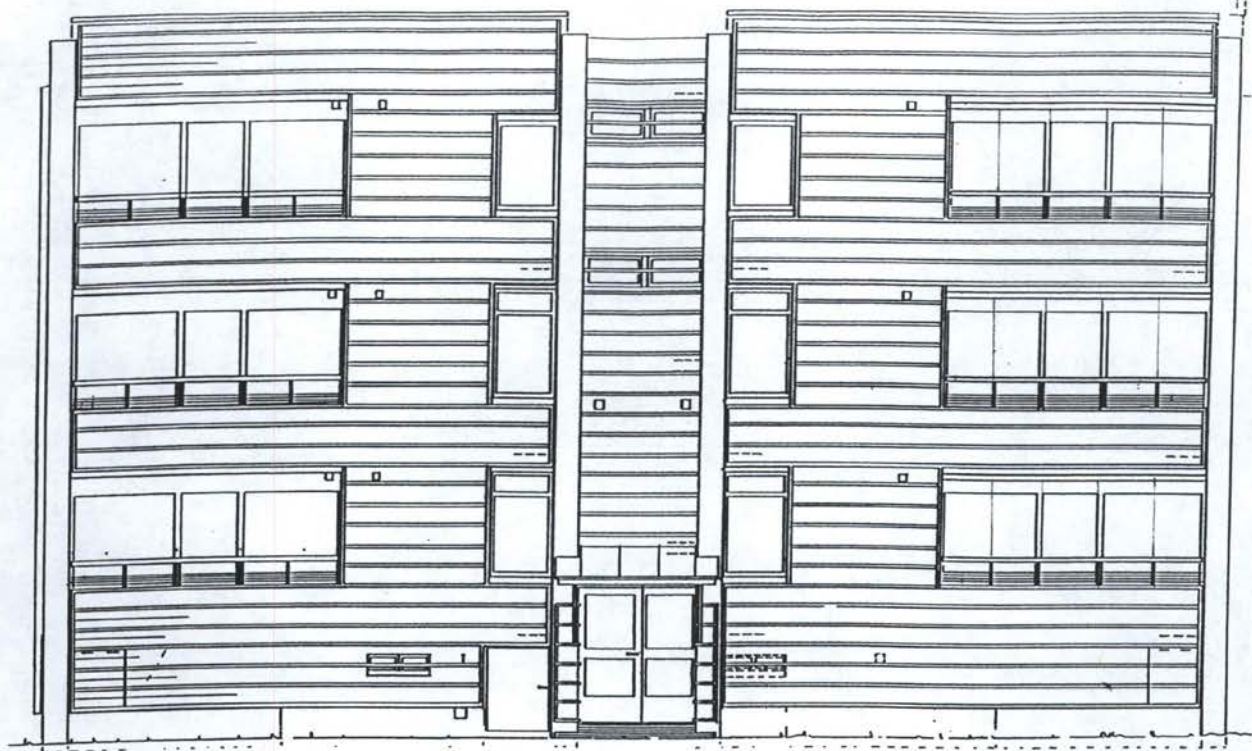
pka

TEGNING FOR MELDING OM TILTAK
26.08.2002
PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS



SNITT A-A

BRYSTNING UNDER
INNGLASSING



FOR INNGLASSING

EFTER INNGLASSING

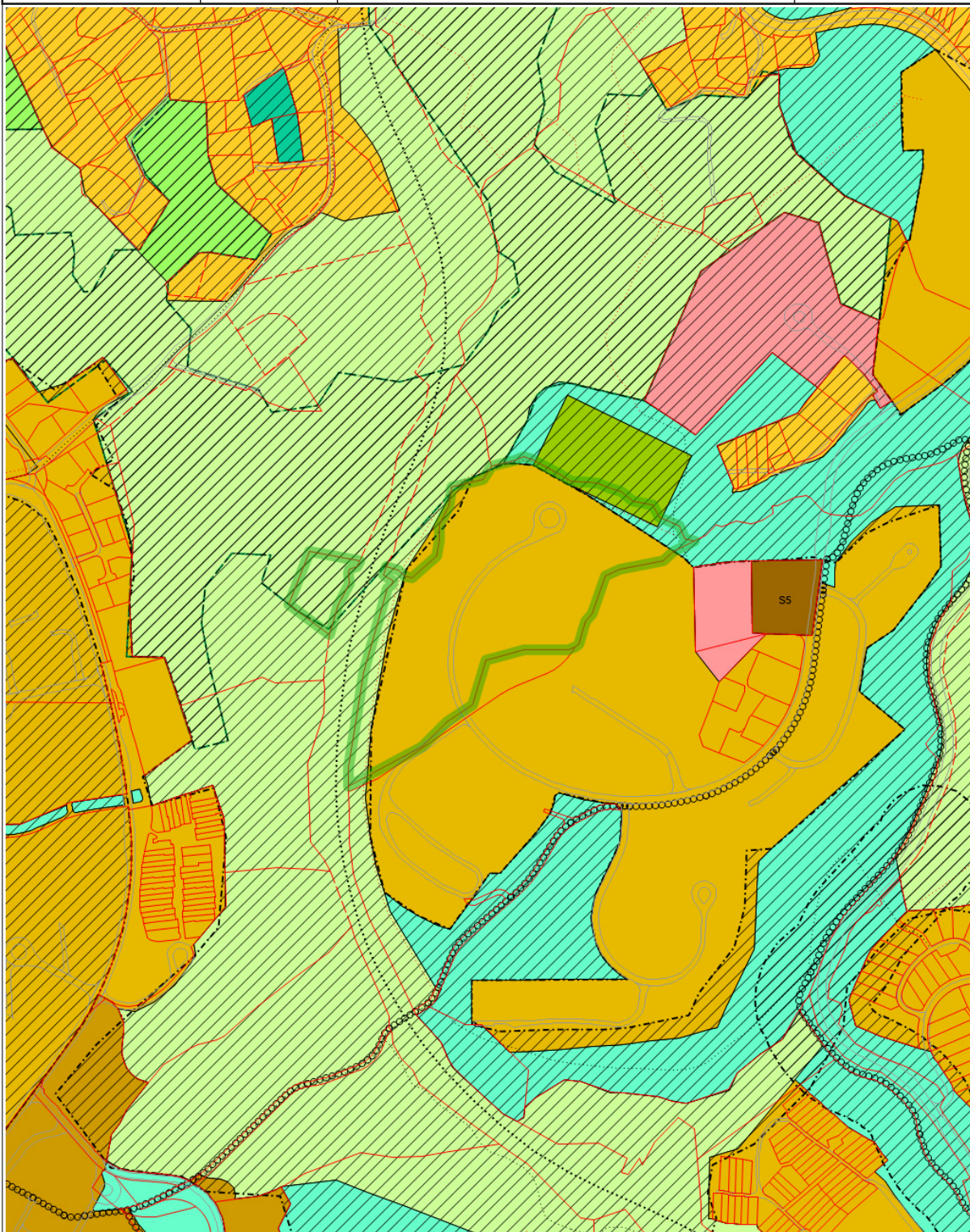
TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsenheten		
Saksbehandler	Kopi til	
05 DES. 2002		
Saksnr.	02/52545	
Videres.til:	Arkivkode	U.off.9

ROMOLSLIA BORETTSLAG ENHETSLAG 82
INNGLASSING AV BALKONGER
FASADER MÅL 1:100

pka

TEGNING FOR MELDING OM TILTAK
26.08.2002
PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Romolslia 76 7029 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



R 1158, stf. 29.10.1969

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

Plan datert Trondheim : 10.06.1969

§1

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

§2

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

§3

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

§4

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

§5

Boligfeltene

1. De respektive bygningers etasjeantall er påført planen. Bygningene skal innredes til beboelse.
Dessuten kan anordnes vaskeri, garasje, sportsbod, klestørkearrangement og søppelkasse som hører til hver enkelt bolig eller gruppe. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet nær særlige grunner taler for det.
Gesims og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
2. Boligfeltene skal ha lekeplasser som vist på planen. De private lekeplassene skal opparbeides og holdes vedlike av eierne eller festerne.
3. Feltene skal ha garasjer og/eller biloppstillingsplasser som vist på planen. Det er dog anledning til å tilså deler av biloppstillingsarealene inntil der oppstår reelt behov for plassene.
Garasjeanlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

- 4a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Regulert blokk-og høybebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets tillatelse.
- 5. Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§6

- 1. Skolen skal ha lekeplasser som innpasses ved detaljutforming av denne og må ellers planlegges med tanke på de to adkomster som planen viser.
- 2. Butikk og barnehage skal oppføres i 1 etasje. For øvrig gjelder ingen særlige reguleringsbestemmelser for skole, barnehage og butikk, men forprosjekt må godkjennes av bygningsrådet.

TRONDHEIM KOMMUNE

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

§ 1

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

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjetall som vist på planen.

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

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



§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

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

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

§ 12

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



§ 13

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal inneholde følgende:

Plassering og utforming av egnet stengsel langs Nedre Flatåsves vestsida.

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

Nøyaktige planer for plassering og opparbeidelse av sandlekeplasser.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

§ 14

Med byggemelding skal følge geoteknisk rapport om byggeprosjektet.

§ 15

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

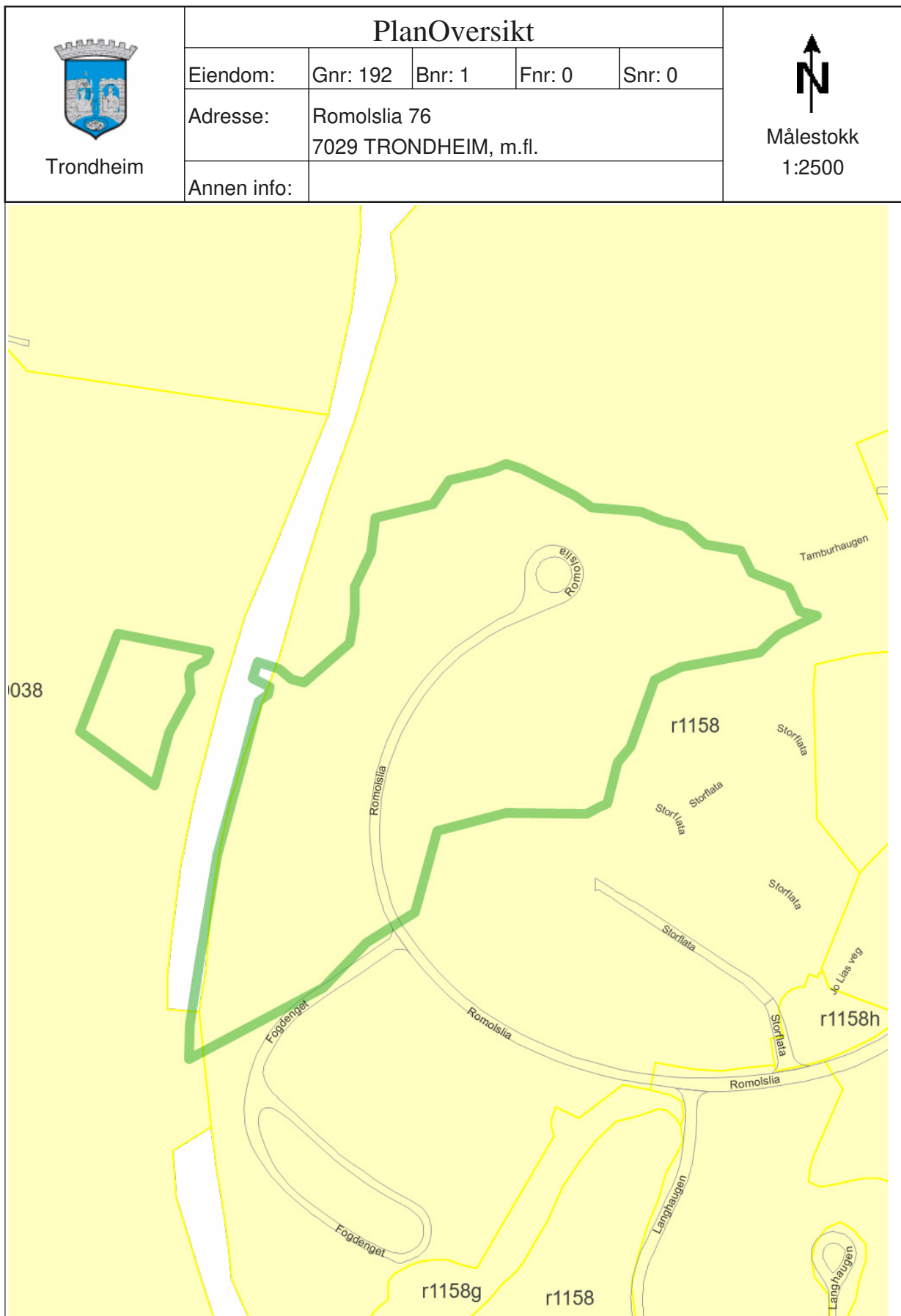
§ 16

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

§ 17.

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







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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 76
7029 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre