

ROMOLSLIA

Burslia 5B

Velkommen til
din nye bolig







5B

5A

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 290 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

121/125 kvm

OMKOSTNING KJØPER

9 756,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

3 361 438,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 461,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 61 682,-

BYGGEÅR

1971

FELLESFORMUE

4 922,-

ENERGIKLASSE

D

Din megler



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.





Rekkehus over to plan m/rolig og barnevennlig beliggenhet | 3 sov | Solrike & flotte uteområder | Fin utsikt | P-plass

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Burslia 5B!

Innholdsrikt rekkehus over to plan med attraktiv beliggenhet i et rolig og svært familievennlig område. Boligen har en lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter, utgang til solrik veranda og tilgang til hage. Med flere uteplasser på begge sider av boligen kan solen nytes fra morgen til kveld.

Boligen har tre soverom, bad, separat toalettrom og vaskerom, samt gode oppbevaringsmuligheter. Her bor du skjermet og usjenert til i en rolig blindvei, med kort gangavstand til skole, barnehage, dagligvare og kollektivtransport. Boligen disponerer egen parkeringsplass og utvendig bod.

Høydepunkter

- Solrike uteplasser
- Fin utsikt og lite innsyn
- Veranda og terrasse
- Tre soverom, opprinnelig var det fire
- Parkering







Her får du en bolig med stort potensial for å forme hjemmet slik du ønsker.













De store vindusflatene gir kjøkkenet et lyst og luftig preg.













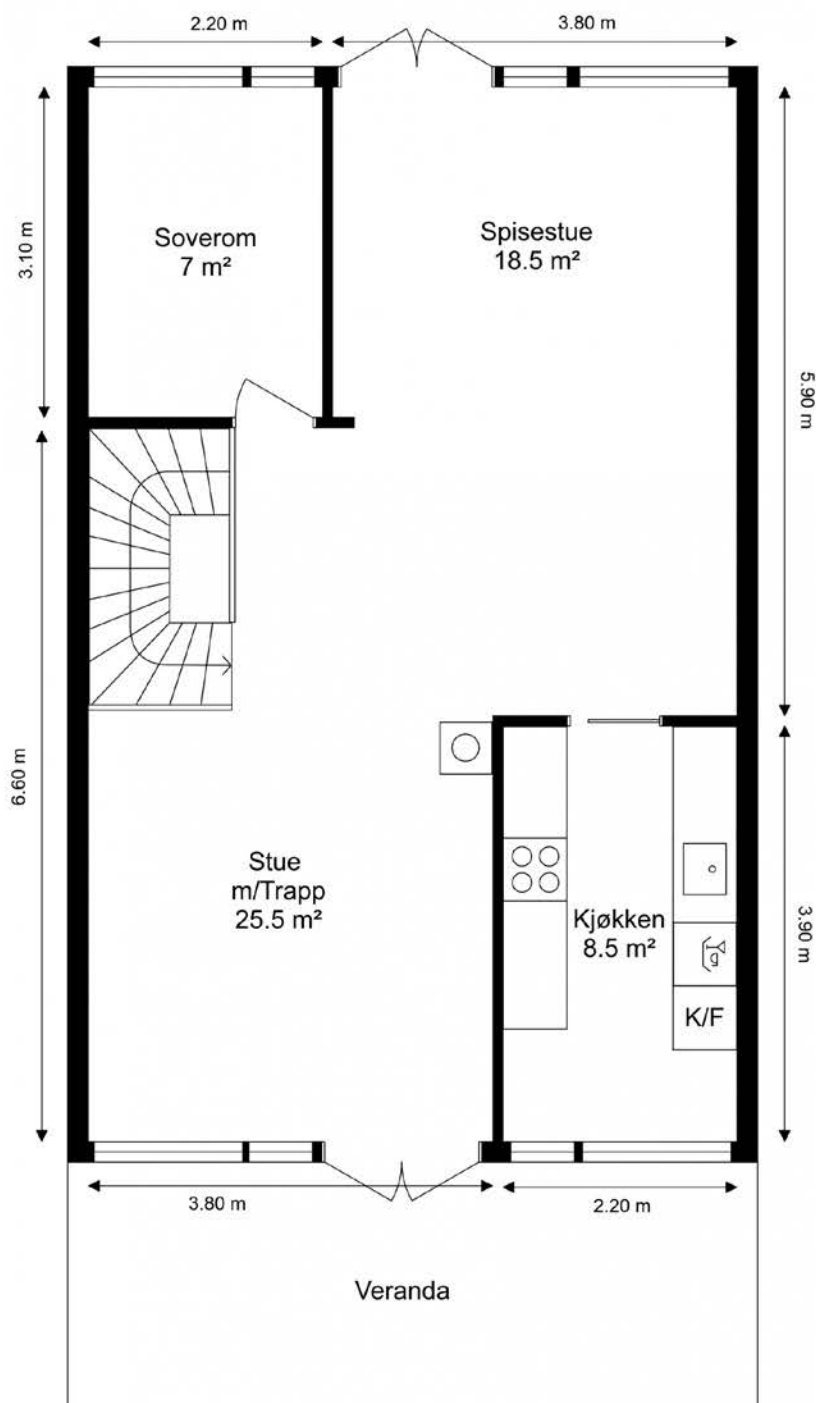


Planteegning



Burslia 5B, 7029 TRONDHEIM

Rekkehus - 1. etasje



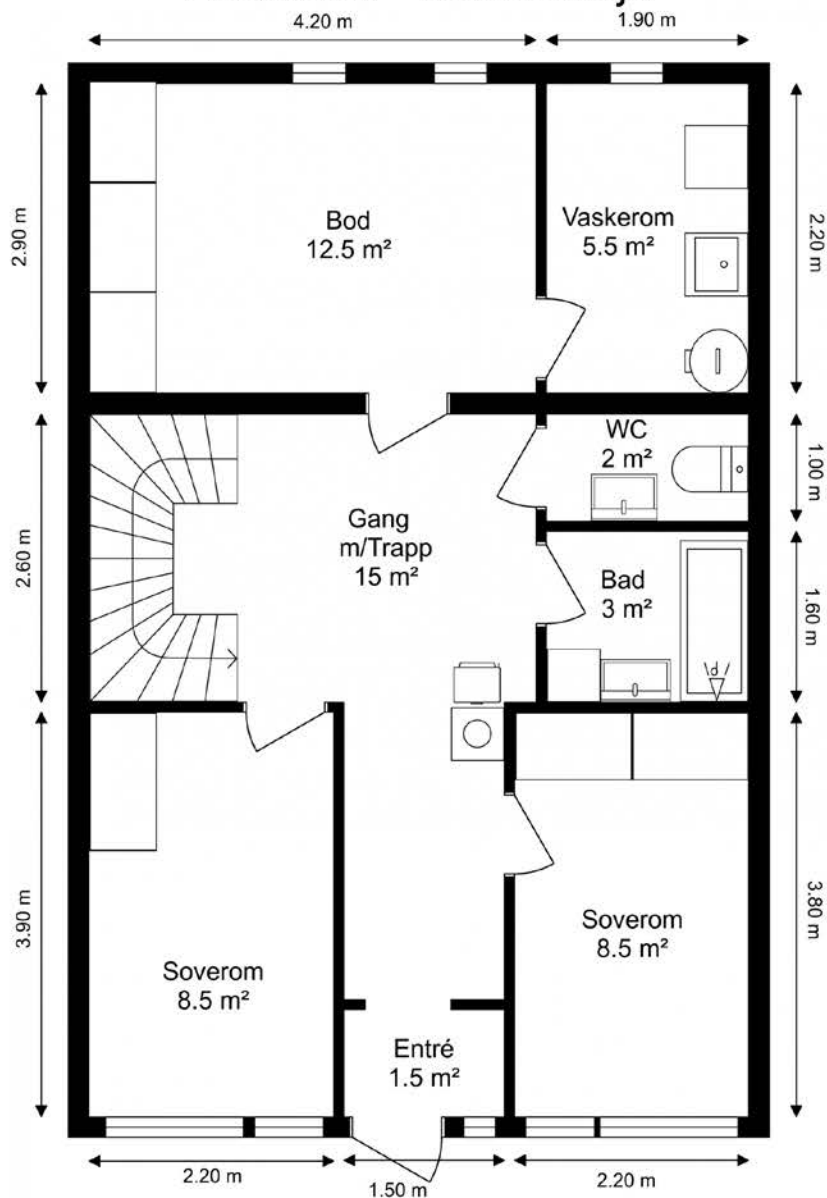
Ordernr. 15082814

 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Burslia 5B, 7029 TRONDHEIM

Rekkehus - Underetasje



Ordernr. 15082814

 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

BURSLIA 5B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 290 000

Omkostning kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

61 682 (Andel av fellesgjeld)

3 351 682 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 756 (Omkostninger totalt)

3 361 438 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 361 438

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 461,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene er kr 6 461,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, TV og internett, kommunale avgifter, renovasjon, drift, vedlikehold, vaktmestertjenester og bygningsforsikring.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnad renter: kr 296,-

- Felleskostnad driftsdel: kr 5 001,-

- Felleskostnad avdrag: kr 487,-

- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 677,-

Rentenivå, nye låneopptak og fremtidige vedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 61 682 pr. 20.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån:

Lånenummer: 90517312567, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 20.05.2026: 3 020 684

Andel av saldo: 58 090

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2041)

Flytende rente

Lånenummer: 90517282781, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 20.05.2026: 186 806

Andel av saldo: 3 592

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2026)

Annuitet, flytende rente, 7 års nedbetaling

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av

fellesgjeld (IN-lån): Nei. Styret har imidlertid bedt generalforsamlingen om fullmakt til å etablere en IN-ordning (fra årsmøte 2026).

Sikringsordning

Borettslaget har tegnet sikring mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Leverandør av sikring er Klare Finans AS. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 måneder med skriftlig varsel.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 4 922 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 180 516 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 722 062 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere

eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og svært familievennlig boligområde. Her bor man i rolige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk. Boligen ligger i en blindvei og oppleves som skjermet og usjenert, med flotte grøntområder og naturskjønne omgivelser rett utenfor døren.

Hverdagen er både enkel og praktisk med kort gangavstand til det meste man trenger. Romolslia barnehage ligger ca. 8 minutters gange unna, mens Øvre Flatåsen barnehage nås på ca. 13 minutter. Skoleveien er også enkel med Romolslia skole (1.-7. trinn) ca. 11 minutters gange unna og Flatåsen skole (1.-10. trinn) ca. 17 minutter til fots.

Dagligvarebutikker er lett tilgjengelig med Bunnpris Romolslia ca. 8 minutters gange unna og Coop Extra Flatåsen ca. 12 minutter. For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger City Syd kun ca. 8 minutters kjøretur fra boligen.

Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass ved Romolslia Øvre ca. 5 minutters gange unna, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og øvrige bydeler.

For fritid og rekreasjon finnes det gode tilbud i nærområdet med lekeplasser, fotballbane og store friområder. Området byr også på flotte turmuligheter, perfekt for både små og store som ønsker en aktiv hverdag. Dette er et ideelt område for familier, etablerere og godt voksne som ønsker rolige omgivelser med nærhet til natur og by.

Parkering

Selger opplyser at det er egen parkering utenfor huset. Det er også mulig å søke om å leie garasjeplass fra borettslaget.

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

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

Ledige garasjer tildeles av TOBB etter sammenhengende botid i borettslaget. Andelseier som kun har motorsykel, kan ikke søke om garasjeplass. Andelseier som allerede leier garasje, kan etter søknad til styret bruke garasjen til motorsykel i stedet for bil. Søknad sendes TOBB.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Borettslaget har eid tomt. Borettslaget har innløst festetomtene bygningene står på. Det som er igjen gjelder kommunale gang- og sykkelveier opp til Flatåsen + en bit til Flatåseggen BL. Det betales ikke noe for disse, da borettslaget står for brøytingen av gangveiene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger en innflyttingstillatelse datert 31.10.1973.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for utbedring av tak, samt vindusutskifting, datert 21.03.2002.
- Melding om mindre byggarbeider for oppføring av verandaer, datert 28.05.1991. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 1971. 26.02.1970.

1. etasje:

Det som i dag brukes som spisestue var opprinnelig et soverom. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak. Verandaen fremgår ikke av de opprinnelige bygningstegningene, men det foreligger en melding om mindre byggarbeider for oppføring av verandaer, datert 1991. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Underetasje:

Det som i dag er én stor bod var opprinnelig to mindre boder. Dette tiltaket er ikke søknadspliktig. Terrassen

fremgår ikke av de opprinnelige byggetegningene. En markterrasse er normalt søknadsfri dersom den ligger inntil 0,5 m over terreng og ikke medfører vesentlige terrenginngrep eller brudd på reguleringsplan. I borettslag kreves i tillegg samtykke fra borettslaget dersom terrassen berører fellesareal.

Innhold

Rekkehuset går over to plan og består av følgende rom:

Underetasje: Entré, to soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.

1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken og soverom.

Boligen har en veranda og en terrasse, og disponerer en utvendig bod.

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 60 m² Entre, gang, to soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.

BRA-e: 4 m² Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 61 m² Stue, spisestue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

15 m² Terrasse1. etasje

15 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Boligen har et trivelig og innbydende inngangsparti med god plass til å henge fra seg yttertøy. Entréen gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk.

Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære. Stuen har

god plass til både sofagruppe og spisegruppe, og kan enkelt deles inn i flere soner. Peisovn og varmepumpe sørger for en lun og komfortabel temperatur i boligen gjennom hele året. Fra stuen er det utgang til en romslig veranda med gode solforhold og flott utsikt mot rolige og naturskjønne omgivelser. Spisestuen ligger naturlig i tilknytning til stuen og gir en sosial sone med god plass til et romslig spisebord. Her er det også utgang til felles hage og grøntområde.

Kjøkken

Praktisk kjøkken med god benkeplass og rikelig oppbevaringsplass i skap og skuffer. Kjøkkenet har en funksjonell løsning og plass til en mindre spisegruppe.

Soverom

Boligen har tre gode soverom (opprinnelig fire). Ett rom i hovedetasjen benyttes i dag som kontor, mens to romslige soverom ligger i underetasjen. Soverommene har god plass til seng og tilhørende møblement og kan tilpasses etter behov.

Bad, toalett og vaskerom

Badet er utstyrt med badekar og servantinnredning. I tillegg finnes separat toalettrom og praktisk vaskerom med god plass til vaskemaskin og oppbevaring.

Bod og lagring

Boligen har god lagringsplass med blant annet stor bod på ca. 12,5 kvm, samt utvendig bod.

Uteområder

Eiendommen byr på meget gode uteområder med både veranda i hovedetasjen og felles hage på baksiden. Her kan solen nytes fra morgen til kveld, fra tidlig morgen på forsiden til ca. kl. 21.30 på baksiden sommerstid. Området rundt boligen har store friområder og grønne soner som gir gode muligheter for lek, aktivitet og sosialt samvær.

Hvitevarer: Komfyr og oppvaskmaskin følger med boligen.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Dette medfølger ikke boligen:

- Hengende lampe på kjøkken.
- Lampe over kjøkkenbord og lyskilde på soverom oppe i 2 etg. (nanoleafs).
- Kontorpult på soverom i 2 etg.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Joakim Andersen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Små sprekker i grunnmurvegg i bod.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?

Ja.

Tre stykk sølvkre på toalettrom funnet.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja.

Forslag om oppdatering av utvendig beslag på tak og mulig bytte av ytterdør

Samsvarserklæring:

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Byggningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bolig oppført i 1971. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Byggningsdeler vurdert med TG3:

- Våtrom - Bad:

Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende byggningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alder og observerte symptomer vurderes det vanntette sjiktet til å være utett, noe som erfaringsmessig peker på behov for full utskifting/renovering av våtrom. Konsekvensen av utett tettesjikt er høy risiko for skjulte fuktskader. Ved utskifting må det gjøres fortløpende vurderinger om det har oppstått følgeskader, som da også må hensyntas.

Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at byggningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Byggningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Våtrommet har svært begrenset ventilasjon. Konsekvensen er at dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet over tid. Det må påregnes å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 7 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

- Våtrom - Vaskerom:

Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader.

Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong

er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Kjøkken:

- Innredning: Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Toalettrom:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vann og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og

hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak

ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Drenering:

- Alder: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Rom under terreng:

- Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført: På grunn av konstruksjoner av synlig mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking. Forholdene i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på forhøyede verdier.

Yttervegger inkl. fasader:

- Gnagersikring: Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på

korrekt måte.

Terrasse / platting:

- Konstruksjon og fundamenter: Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelse, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

Innvendige trapper:

Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger

Rekkverkshøyde og lysåpninger: Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppstillingen over er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Øvrig informasjon

Adresse

Burslia 5B, 7029 TRONDHEIM

Gnr. 193, bnr. 3, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune. Andelsnr. 279 i Romolslia
Borettslag med orgnr. 948969858

Selger

Ida Malene Røe og Marius Moen Sandøreng

Borettslag

Romolslia Borettslag

Organisasjonsnummer: 948969858

Andelsnummer: 279

Romolslia Borettslag er oppdelt i seks enhetslag. Den juridiske enheten Romolslia Borettslag ledes av et hovedstyre som består av medlemmer fra de seks enhetslagene. De seks enhetslagene har også et styre, men de er ikke egne juridiske enheter. Forretningsfører er Boligbyggelaget TOBB. Borettslaget har egen nettside: <http://www.romolsliabl.no/>

På generalforsamling 26. mai 2026 ble det foreslått å gi styret fullmakt til å etablere en IN-ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Megler har ikke mottatt protokollen for årsmøte enda og har derfor ikke informasjon om hva som ble vedtatt.

Styret har gjennomført 5 stikkprøver av forskjellige tak høsten 2025. Rapporten viser at nå nærmer det seg et skifte på tak pga. dårlig tilstand. Det skal jobbes videre med innhenting av anbud fremover. Et beboermøte vil komme etter hvert som arbeidet går fremover.

Energikartlegging og mulige tiltak ble diskutert på beboermøte 23. mars 2026. Dette vil jobbes med fremover. Mulige tiltak er bytte av vinduer og dører, se på muligheter for å isolere mellom kjeller og 1. etasje og innhente anbud på balansert ventilasjon.

Trondheim kommune skal etablere en leke- og aktivitetspark i Romolslia på friarealet mellom Tamburhaugen, Vargstien og Romolslia, g.nr. 193, b.nr. 3, eid av Romolslia Borettslag og g.nr. 190, b.nr. 6, eid av Trondheim kommune.

Fremtidige vedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har felleslokalet "StorStua" som kan leies.
- Borettslaget gir støtte til flere sosiale aktiviteter, som eldretreff, torsdagstreff, Sterk og Stødig trimaktivitet, ruskenaksjonen, Romolslia Sportsklubb m.m.
- Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 79394039

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre

økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 39 819 669 og samlede driftskostnader på kr 27 685 085 . Dette ga et positivt årsresultat på kr 8 205 237.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes vår- og høstdugnad i borettslaget. 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.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.
- Varmepumpe.
- Vedfyring.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan r1158d.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:

- r1158, Romulslia, gnr.193/1 og del av Flatåsaunet, gnr:190/6 og 8, vedtatt 29.10.1969
- r1158h, Romulslia gård gnr 193 bnr 1, vedtatt 26.03.1998
- r1158c, Romolslia, Selsbakk, endring av tomtегrense mot gården og avkjørsel ved butikken, vedtatt 25.08.1970
- r1158e, Endring av tracé for del av Romulslia, vedtatt 12.09.1972
- r1158f, Langhaugen gate i Romulslia, endring til felles avkjørsel, vedtatt 10.09.1974
- r1158g, Flatåseggen til Romolslia, regulering av gangveg, vedtatt 05.07.1978
- r1158i, Innbrektflata 2, gnr 193 bnr 1, vedtatt 07.10.1998
- r0037a, Kolstad, Nyveilia. Bjørndalen. Bjørndalsbrua, vedtatt 19.06.1979
- r0038, Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal, vedtatt 07.06.1979
- r0320c, Okstadøy, gnr. 318/1 og del av eiendommen Formo, gnr.320/13, vedtatt 18.01.1991
- r0388, Bjørndalen, bomstasjon, vedtatt 28.08.1997

Eiendommen er avsatt til byggesone 3, offentlig eller privat tjenesteyting, blå/grønnstruktur, hovedvegnett -

sykkel, turvegtrase, LNFR og er merket hensyn bevaring naturmiljø/kulturmiljø.

Vi gjør oppmerksom på følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen: r20240017 - Bjørndalen fra Okstadøy til Alfred Hess's veg Planen omhandler etablering av sykkelvei. Det foreligger per tid ikke en offentlig tilgjengelig planbeskrivelse for tiltaket.

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

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som

aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsopgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 42 770,00
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00
 Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 17 500,00
 Tobb/obos/Kjeldsberg innhenting av info kr 5 000,00
 Visningshonorar kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 34 525,00.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 141 585,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

12.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

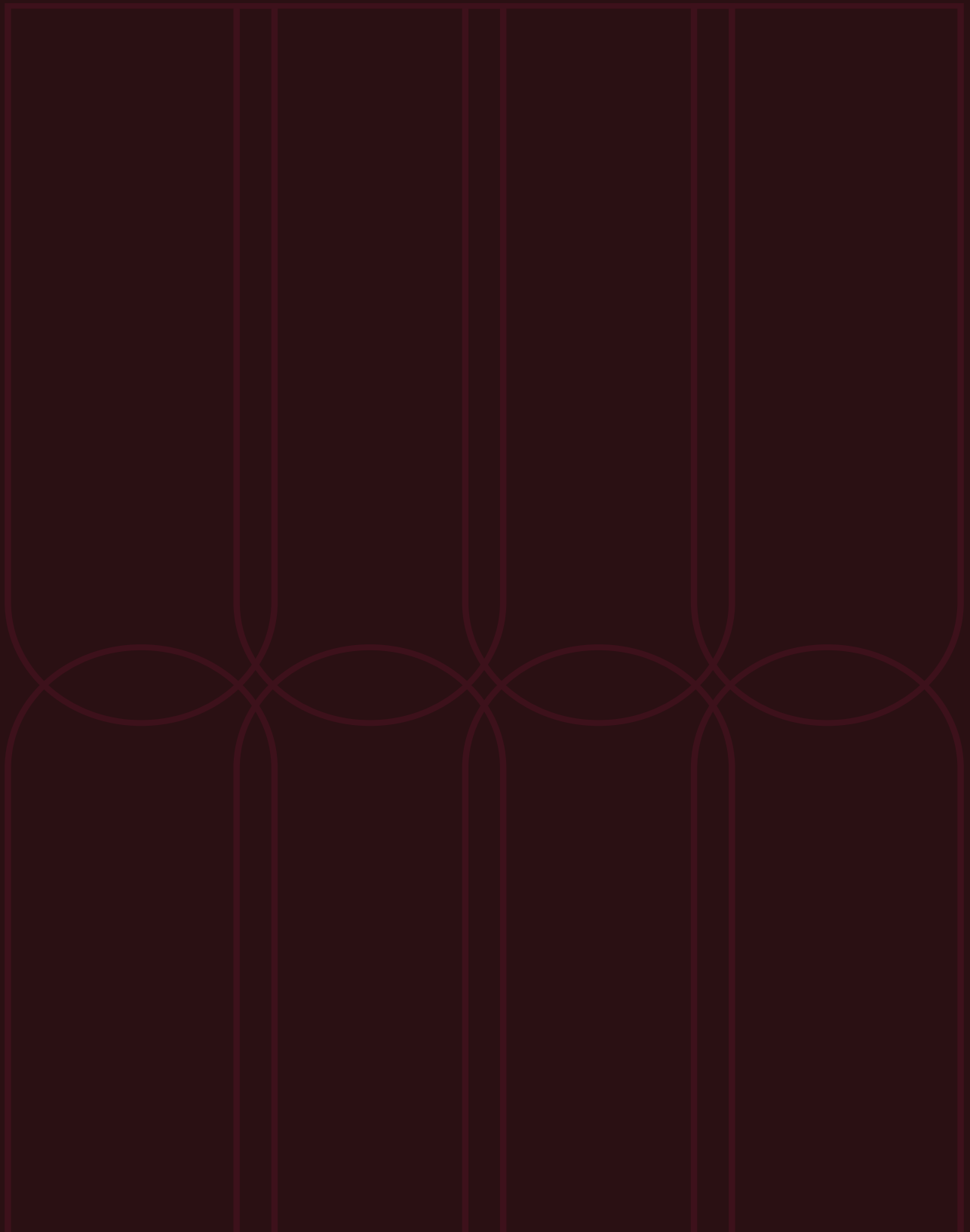
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BURSLIA 5B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260084	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Moen Sandøreng	Ida Malene Røe
Gateadresse	
Burslia 5B	
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	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	LO
Polise/avtalenr.	Innbeforsikring

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

Initialer selger: MMS, IMR

1

Document reference: 05260084

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Initialer selger: MMS, IMR

2

Document reference: 05260084

- 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
Beskrivelse

Forslag om oppdatering av utvendig beslag på tak og mulig bytte av ytterdør
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 05260084

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 05260084

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Moen Sandøreng	e61479644662ab58618e4 8088d28184addeea716	19.05.2026 18:56:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Malene Røe	82b98e00ffa8e34a7703b 18b43822aa025baf79c	19.05.2026 18:57:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260084

- 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>

Tilstandsrapport

Rekkehus

Burslia 5B
7029 TRONDHEIM
Gnr./Bnr.: 193/3
Trondheim – Tråante kommune

Rapportdato: 04.06.2026
Befaringsdato: 27.05.2026
Referansenummer: 15082814

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 125 m² (BRA-i: 121 m²)

Totalt bruksareal: 125 m² (BRA-i: 121 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Joakim Andersen



94282164

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.05.2026
Referansenummer	15082814
Meglerforetakets oppdragsnummer	05-26-0084
Hjemmelshaver/selger	Ida Malene Røe
Bygningssakkyndig inspektør	Joakim Andersen
Tilstede på befaringen	Huseier
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	04.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Burslia 5B
Postnummer/sted	7029 TRONDHEIM
Kommune	5001 - Trondheim – Tråante
Gnr./Bnr.:	193/3
Andelsnr.	279
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1971		

Tomtebeskrivelse

Rekkehus beliggende i Romuslia, Trondheim kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, terrasse på terreng, blomsterkasser, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1971. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i gang og varmepumpe plassert i trapp.

Boligen inneholder

Underetasje: Entre, gang, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.
1. etasje: stue, spisestue, kjøkken og soverom.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Innredning	10	
Toalettrom		Helhetsvurdering	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	13	
Drenering		Alder	14	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	15	
		Utvendige avløpsledninger	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Side 6/19

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	60	4		64	15
	Entre, gang, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.	Utvendig bod.			
1. etasje	61			61	15
	Stue, spisestue, kjøkken og soverom.				
SUM	121	4		125	30
Total bruksareal: 125 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 19.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 27.05.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende service på varmepumpe, datert 24.07.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Tapet på vegger.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alder og observerte symptomer vurderes det vanntette sjiktet til å være utett, noe som erfaringsmessig peker på behov for full utskifting/renovering av våtrom. Konsekvensen av utett tettesjikt er høy risiko for skjulte fuktskader. Ved utskifting må det gjøres fortløpende vurderinger om det har oppstått følgeskader, som da også må hensyntas.

Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Våtrommet har svært begrenset ventilasjon. Konsekvensen er at dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet over tid. Det må påregnes å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 7 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornylse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornylse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Malt betonggulv.
Malte veggflater.
Panelbord i himling.
Vegghengt utslagsvask med armatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det vurderes at det ikke er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader.

Vann og avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall.
Glatte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Malte veggflater.
Malt panel på vegger.
Malte panelbord i himling.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon



TG 2

Innredning

Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Toalettrom

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Panelbord i himling.
Vegghengt servant med armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vann og avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i kobber.
Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Varmtvannsbereider på 150L (fra 2001) plassert på vaskerom.
Varmepumpe i trapp.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Varmepumper	
 TG 1	Varmepumper	Ifølge huseier er det foretatt service på varmpumpe i 2025.
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereider	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg og laminatflis.
Malte veggflater.
Malt panel på vegger.
Malte panelbord i himling.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	

Rom under terreng

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlektede vegger.
Ifølge huseier ble etasjen innredet når boligen ble bygget.
Gulvflater belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Malt panel på vegger.
Panelbord i himling.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
-  TGIU Kontroll i lukkede konstruksjoner ikke utført
- På grunn av konstruksjoner av synlig mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking. Forholdene i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på forhøyede verdier.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn i gang.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
-  TG 1 Skorsteiner inne i boligen
- Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper
- Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Underetasje - 1. Etasje
-  TG 1 Underetasje
1. Etasje
- På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
- Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende trekledning.

- | | | |
|---|------|--|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner |
|  | TG 2 | Lufting av ytterkledning

Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
|  | TGIU | Gnagersikring

Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte. |

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre (fra 1999).
Vinduer med karm/ramme av tre (fra 1999).

- | | | |
|---|------|--|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming |
|---|------|--|

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Renner og nedløp i metall.

- | | | |
|---|------|---|
|  | TG 2 | Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Taket er inspisert fra bakkeplan, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.

Oppsummert

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. |
|---|------|---|

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 15 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
- Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang til terrasse på 15 m².
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
-  TGIU Konstruksjon og fundamenter
- Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelse, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Terrengfall fra grunnmur - Fuksikring av grunnmur - Bortledning av takvann
-  TG 2 Alder
- Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 2

Utvendige vannledninger

Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Utvendige avløpsledninger

Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannpill eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeid på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeid på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang.

Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift (på befringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtknisk forskrift (på befringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsefare. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:
Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av de lokale forholdene på befaringsdagen vurderes likevel ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.17.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

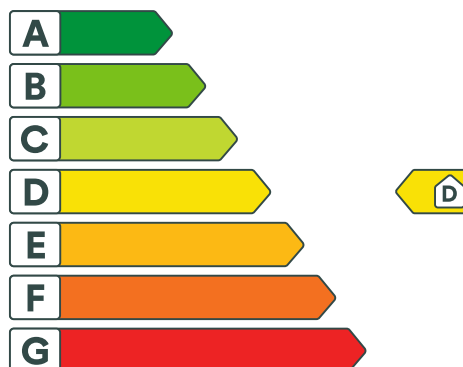
Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 94282164



Adresse Burslia 5B, 7029 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 27.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-302604
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300134928
Gårdsnummer 193	Bruksnummer 3
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 125,0 m²	Oppvarmet bruksareal 121,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
193,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
199,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 194 kWh



Burslia 5B, 7029 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Burslia 5B, 7029 TRONDHEIM



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Iversen

Dato utført: 20.05.26 Side 1 av 4

Romslia Borettslag 86	Vår ref.:	86/279
Burslia 5 B	Type:	Borettslag frittstående
7029 TRONDHEIM	Eiere:	Marius Moen Sandøreg, Ida Malene Røe
Organisasjonsnr: 948 969 858	Andelsnr:	279

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 461

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	296
	Felleskostnad driftsdel	5 001
	Felleskostnad avdrag	487
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	677

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet 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>

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	61 682	Gjeld siste årsoppg.:	52 544
Klient ajourf. lån:	3 207 490	Klient gj. s. årsoppg.:	3 207 488

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517312567, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 20.05.2026: 3 020 684

Andel av saldo: 58 090

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2041)

Flytende rente

Lånenummer: 90517282781, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 20.05.2026: 186 806

Andel av saldo: 3 592

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2026)

Annuitet, flytende rente, 7 års nedbetaling

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Iversen

Dato utført: 20.05.26 Side 2 av 4

Romslia Borettslag 86	Vår ref.:	86/279
Burslia 5 B	Type:	Borettslag frittstående
7029 TRONDHEIM	Eiere:	Marius Moen Sandøreg, Ida Malene Røe
Organisasjonsnr: 948 969 858		

3: Fellesgjeld

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Arne Lillestøl

Adresse: Burslia 7 B

Postnr/-sted: 7029 TRONDHEIM

E-post: enhetslag86@styrepst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	4 922	Gjeld:	52 544	Andre inntekter:	486
		Utgifter:	4 512		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	44 000
Andelsnr:	279		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1973

Gårds/bruksnr: 192/1, 193/3, 193/5, 193/6, 193/7, 193/8, 193/9, 193/10, 193/11, 193/12, 193/20

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet/Festet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomtforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspåtlige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

FORSIKRING. Forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenr. 79394039

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.09.1973				
Etasje:	S/1	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5	BRA-I	110
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	110
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Slekt av andelseier (last ned skjema og				
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Iversen

Dato utført: 20.05.26 Side 3 av 4

Romslia Borettslag 86	Vår ref.:	86/279
Burslia 5 B	Type:	Borettslag frittstående
7029 TRONDHEIM	Eiere:	Marius Moen Sandøreg, Ida Malene Røe
Organisasjonsnr: 948 969 858		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GARASJE - PARKERING

Romslia Borettslaget har 122 garasjer i rekke.

Rekkehusene i Romslia 29 - 41 og kjedehusene i Skårgangen har egne carporter.

Ellers er garasjene fordelt i enhetslagene på følgende adresser:

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

Ledige garasjer tildeles av TOBB etter sammenhengende botid i borettslaget.

Andelseier som kun har motorsykel, kan ikke søke om garasje plass. Andelseier som allerede leier garasje, kan etter søknad til styret bruke garasjen til motorsykel i stedet for bil.

Søknad sendes TOBB

TOMTEINFORMASJON

Borettslaget har eid tomt. Borettslaget har innløst festetomtene bygningene står på.

Det som er igjen gjelder kommunale gang- og sykkelveier opp til Flatåsen + en bit til Flatåseggen BL. Det betales ikke noe for disse, da borettslaget står for brøytingen av gangveiene.

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Romslia Borettslag er oppdelt i 6 enhetslag:

- 81. Storflata 1-5
- 82. Romslia 58-82
- 83. Fogdenget 1-7, 2-12 og Romslia 46-50
- 84. Skårgangen 1-5, 2-20
- 85. Romslia 29-41
- 86. Burslia 1-7 og Langhaugen 2-18

Den juridiske enheten Romslia Borettslag ledes av et hovedstyre som består av medlemmer fra de seks enhetslagene.

De seks enhetslagene har også et styre, men de er ikke egne juridiske enheter (ikke meldt Brønnøysundregisteret)

HJEMMESIDE:

Borettslaget har egen nettside; <http://www.romsliaabl.no/>

DIVERSE UTSTYR. Brannslukningsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Iversen

Dato utkjørt: 20.05.26 Side 4 av 4

Romolslia Borettslag 86

Vår ref.: 86/279

Burslia 5 B

Type: Borettslag frittstående

7029 TRONDHEIM

Eiere: Marius Moen Sandøreng, Ida Malene Røe

Organisasjonsnr: 948 969 858

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - Tobb behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-.
Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

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 vedtektenes.

(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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Påbygg og endringer

5-1 Innvendige endringer

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

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

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

5-2 Utvendige endringer

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

5-3 Søknad om godkjenning

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som innvendige gulv, vegger, tak, vinduer, inventar, vann- og avløpsrør, elektriske anlegg med sikringssskap, 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 sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 Rekkehusene og 86 Langhaugen/Burslia skal ha sine egne lokale styre. 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 enhetsstyre.

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 besluttet 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. etasjene, 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Romolslia Borettslag

Tid: Tirsdag 26.05.2026 - kl. 18:00
Sted: Rolia

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Styrets årsmelding for 2025

3. Årsoppgjør for 2025

- 3.1 Godkjennelse av regnskap**
- 3.2 Disponering av resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

KPI for april var 3,4%

Forslag til fastsettelse av styrehonorar i Romolslia Borettslag

Begrunnelse for forslag fra Jan Arve Skiri:

Nåværende ordning med store årlige økninger, jf. vedtaket i Generalforsamling om å følge KPI for april mnd., er moden for revidering. Styrehonoraret for perioden 2024-25 var pålydende kr. 932 706

Til sammenligning regnskapsførte Risvollan Borettslag i 2024 kr. 688 904 i styrehonorar. Styret i borettslaget består av 7 styremedlemmer. I tillegg er de organisert med et Representantskap. Honoraret for disse er pålydende kr. 110 060. Borettslaget har 1128 boenheter.

Begrunnelse for styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Romolslia Borettslag vedtok i 2018 at KPI Totalindeks for april mnd. samme år skulle legges til grunn for nytt styrehonorar. Styrehonoraret fordeles på alle tillitsvalgte i Romolslia Borettslag. Antall har variert noe, men i overkant av 25 tillitsvalgte. De senere år har antallet vært 27 tillitsvalgte.

Beregninger er gjennomført med gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/2025. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

De beregnet størrelsen på honoraret i snitt pr. bolig i 2025.

Jfr. vår organisering og plassering i modulen, så ville et honorar iht. denne samlet bli på kr. 1 509 968 fordelt på 27 tillitsvalgte.

Til sammenligning:

Risvollan Borettslag regnskapsførte i 2024 kr. 688 904 i styrehonorar. Styret består av 7 medlemmer. **I snitt pr. tillitsvalgte kr. 98 414.**

Romolslia Borettslag regnskapsførte i 2024 kr. 932 706. **I snitt pr. tillitsvalgt kr. 34 544.**

Forslag til vedtak: Forslag fra Jan Arve Skiri:

Generalforsamlinga i Romolslia Borettslag fastsetter styrehonoraret på fritt grunnlag ut fra behovet for evt. økning. Økningen skal være maksimum 1/2 KPI, og økningen skal være gyldig i 2 år.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonoraret for perioden 2025-2026 foreslås samlet til kr. 964 418.

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas

5. Saker fra styret/eierne

5.1 IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

IN-ordningen innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader i form av lavere renter og avdrag.

For at eierne skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen, må borettslaget inngå avtale om dette. Pr. i dag er det slik, at inngåelse av avtalen må vedtas av Generalforsamlingen.

Styret ber Generalforsamlingen gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordningen om det viser seg å være hensiktsmessig for borettslaget. Dette betyr at dersom én eller flere eiere ønsker å redusere sin andel av fellesgjelden, vil det være tilstrekkelig med et styrevedtak, i stedet for at det må vedtas av Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordningen dersom det skulle vise seg å være hensiktsmessig for borettslaget.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Styremedlem lag 81: Ottar Olsbø

Styremedlem lag 82: Torbjørn Arneson Øyås

Styremedlem lag 84: Kjetil Våg

Forslag til vedtak: Innstilling etter vedtak i årsmøtene:

Styremedlem lag 81: Ottar Olsbø

Styremedlem lag 82: Torbjørn Arneson Øyås

Styremedlem lag 84: Kjetil Våg

Styrets innstilling: Tas til etterretning

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Styremedlem lag 83: Ketil Hansen

Forslag til vedtak: Innstilling etter vedtak i årsmøtet:

Styremedlem lag 83: Silje Heitmann Pedersen

Styrets innstilling: Tas til etterretning

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Varamedlem lag 81: Burbuqe Curraj

Varamedlem lag 82: Torill Schjetne

Varamedlem lag 83: Rita Antonsen

Varamedlem lag 84: Marc Glendenberg

Varamedlem lag 85: Thomas Aleksander Sørli

Varamedlem lag 86: Ingrid Hanne Sør Dahl

Forslag til vedtak: Varamedlem lag 81: Burbuqe Curraj

Varamedlem lag 82: Torill Schjetne

Varamedlem lag 83: Rita Antonsen

Varamedlem lag 84: Marc Glendenberg

Varamedlem lag 85: Thomas Aleksander Sørli

Varamedlem lag 86: Ingrid Hanne Sør Dahl

Styrets innstilling: Tiltres

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

Trondheim, 11.05.2026

Romolslia Borettslag

styret

Årsmelding 2025/-26 for Romolslia Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Romolslia Borettslag for 2025/-26.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder Øivind Juul Schjetne
Styremedlem lag 81 Ottar Olsbø
Styremedlem lag 82 Torbjørn Areson Øyås
Styremedlem lag 83 Ketil Hansen
Styremedlem lag 84 Kjetil Våg
Styremedlem lag 85 Yngve Sæther
Styremedlem lag 86 Knut Arne Lillestøl

Varamedlem lag 81 Burbuqe Curraj
Varamedlem lag 82 Torill Schjetne
Varamedlem lag 83 Rita Antonsen
Varamedlem lag 84 Marc Glendenberg
Varamedlem lag 85 Thomas Aleksander Sørli
Varamedlem lag 86 Ingrid Hanne Sør Dahl

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter og behandlet 175 saker. Flere saker har vært behandlet i flere styremøter. Saker har også vært gitt hurtigsporet via mailveksling, hvor korte frister har vært årsaken. Sakene har deretter blitt protokollert i det kommende møtet.

Styrets leder har fortløpende godkjent eierskifter (godkjenne nye andelseiere) pr. mail. Iht. Borettslagslovas § 4-5, kan godkjenning ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning forelagt kjøperen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning er forelagt styret, skal godkjenning regnes som å være gitt. Godkjenningene har deretter vært behandlet og protokollert i det påfølgende møtet.

Ekstraordinær Generalforsamling - beboermøte

Det har ikke vært avholdt ekstraordinær Generalforsamling eller beboermøte i lag 80.

Flyttinger

I kalenderåret 2025 er det registrert 38 (42/24) overdragelser i borettslaget. Disse var fordelt på:

Lag 81 - 6 stk. 2-roms - høyeste pris kr. 2 320 000
Lag 81 - 6 stk. 3-roms - høyeste pris kr. 2 530 000
Lag 81 - 2 stk. 4-roms - høyeste pris kr. 2 600 000
Lag 82 - 9 stk. - høyeste pris kr. 2 900 000
Lag 83 - 8 stk. - høyeste pris kr. 3 200 000
Lag 84 - 3 stk. - høyeste pris kr. 4 150 000
Lag 85 - ingen overdragelser
Lag 86 - 4-roms - høyeste pris kr. 3 690 000
Lag 86 - 5-roms - høyeste pris kr. 3 000 000
(Oppgitt sum er salgssum. Fellesgjeld kommer i tillegg.)

Økonomisk status

Regnskapet etter finans og skatt for 2025 viser et overskudd på kr. 8.205.237,-
Egenkapitalen i borettslaget utgjør pr. 31.12.2025 kr. 133.602.415,-
Endringer disponible midler i 2025 er kr. 3.844.253,-
Totale disponible midler er pr. 31.12.2025 kr. 15.441.991,-

Arbeidsmiljø

Borettslaget ansatte ny vaktmester i 2025. Borettslaget har 3 heltidsansatte fordelt på 2 vaktmestre i lag 80 og 1 vaktmester/renholder med hovedoppgaver i lag 81/Storflata. Deltidsansatt renholder inngikk i januar fratredelsesavtale med virkning 31.12.2025. Arbeidsoppgavene utføres i dag av vikar på timelønnsbasert arbeidsavtale.

Lag 81/Storflata ansatte vikar under ferieavviklingen for vaktmester/renholder.

I 2025 ble 23 ungdommer engasjert under skolens sommerferie, totalt i 8 uker. For at dette skal være håndterbart og samtidig gi ungdommene fornuftige arbeidsoppgaver, så har hovedregelen vært å gi 4-5 ungdommer tilbud under en periode på 14 dager hver. Antallet har variert, men målet har vært at alle som er innenfor aldersgrensene, har fått tilbudet.

Også denne perioden ble en person fra Dagsverket engasjert til å jobbe sammen med ungdommene.

Alle vikarer og ungdommer avlønnes i henhold til gjeldende tariffavtale for ansatte i Romolslia Borettslag. Det tegnes også separat forsikring for dem i den perioden de jobber for borettslaget.

Borettslaget har tariffavtale med Fagforbundet. Alle ansatte følger de vilkår som fremkommer iht. til Fagforbundets Standardoverenskomst II. Borettslaget har også avtale med BHT-gruppen SA (bedriftshelsetjeneste) for ansatte.

Det er ikke meldt om skader eller ulykker blant de ansatte i perioden. Sykefraværet er innenfor det akseptable. De sykemeldte blir fulgt opp iht. bestemmelsene i Folketryktdloven.

Likestilling

Hovedstyret i borettslaget har i perioden bestått av 7 menn. Dette som en konsekvens av valgene på årsmøtene i enhetslagslagene. Positivt er imidlertid at enhetslagenes styrer består av 13 kvinner og 13 menn. Kun ett lag hadde vara til styret. Begge var kvinner.

Oppgaver for styret i perioden

Borettslagets forsikringer

Fremtind forsikring har i perioden lagt om noe på rutinene og oppfølgingen av skadesakene i borettslaget. Styret tok initiativ til å få på plass rutiner som kunne fungere bedre, både for styret/-ene og vaktmestertjenesten ved innmelding av skader, rutiner rundt skadebegrensning og hvordan sakene skulle behandles frem mot oppgjør og lukking av disse. Ordningen innarbeides i samarbeid mellom partene.

Det er i perioden avdekket et behov for bedre oppfølging av skadene, både fra styrets side, men ikke minst i enhetsstyrene. Dette med mål om ytterligere å minimere antall skader. Antall skadesaker har i perioden vært langt under tidligere resultat i omfang. Dette er styret godt fornøyd med. Men hvor det fortsatt kan være noe å hente på de enkelte skadesakene, er hvor det åpenbart er andelseiere som ikke gjennomfører oppfølging og kontroll på føringsveier og koplinger på vannføringen i egen bolig. Styrets vedtak om å følge opp de enkelte saker for å se om andelseier kan pålegges et selvstendig ansvar for skader som oppstår, og hvor det er åpenbart at en slik oppfølging er forsømt, kan resultere i at andelseier helt eller delvis vil pålegges dekning av hele eller deler av egenandelen.

Samarbeidet og dialogen med Fremtind har til vår tilfredsstillelse vært meget god. Økningen på premien lå også i denne perioden under det som var "normalen" i bransjen.

Tilfluktsrom i borettslaget

Fra blokkens opprinnelse ble det i alle etablert tilfluktsrom. Som årene har gått, så har disse i stor grad blitt benyttet til andre formål enn det de opprinnelig var ment for.

Hovedstyret besluttet høsten -25 å opprette en egen side som omhandler «Beredskap». Borettslagsstyret vedtok følgende: «Det etableres interne rutiner for beredskap i

borettslaget. Info «Beredskap» legges ut på borettslagets hjemmeside. Denne holdes oppdatert med evt. utvikling etter sentrale oppfordringer fra DSB.» Rådene fra DSB er begrenset til egenberedskap.

Hvordan vil du og dine nærmeste klare dere hvis strømmen blir borte en lengre periode? Hva gjør du hvis vannet forsvinner? Hva hvis du ikke får handlet på en uke?

Egenberedskap innebærer å være forberedt på slike situasjoner.

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke. Det er fordi kommuner og nødetater må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp i en krise. Hvis flere av oss er i stand til å ta vare på oss selv og dem rundt oss, vil Norges totalforsvar styrkes – altså summen av samfunnets ressurser for å forebygge og håndtere krise og krig.

Vi lever i en stadig mer urolig verden – blant annet som følge av klimaendringer, krig og digitale trusler. Selv om det meste fungerer som det skal i Norge, må vi være forberedt på at ekstremvær, pandemier, ulykker, sabotasjer og i verste fall krigshandlinger kan ramme oss.

Slike kriser kan gi store konsekvenser. Strømbrydd kan for eksempel føre til at vannet i springen, kloakksystemet, betalingsløsninger, internett, mobiltelefon og mulighet for matlaging ikke fungerer som normalt. Derfor er rådene at vi skal styrke egen beredskap!

Styret har oppnevnt Klas Sundelin til koordinator for beredskap i borettslaget. Klas vil sammen med enhetslagene koordinere arbeidet med å reetablere tilfluktsrommene til det formål de ble bestemt å ivareta.

Videre informasjon vil ble lagt ut på borettslagets hjemmeside www.romolsliabl.no

Elbillading

ANEO er Borettslagets avtalepartner på billading.

Grunnleggende rabatt:

- fast rabatt på kr. 50,-/mnd. Nytt grunnbeløp er kr. 249,-/mnd. uavhengig av gml. eller ny avtale.

Strømfordel frem til 31.12.2025:

Abonnenter med tidligere fastprisabonnement på 50kWh eller 85 kWh, får en ytterligere rabatt som sikrer av grunnbeløpet ikke overstiger tidligere fastpris.

- Tidligere 50 kWh for 199 kr/mnd = ekstra 50 kr/mnd rabatt

- Tidligere 85 kWh for 229 kr/mnd = ekstra 20 kr/mnd rabatt

I tillegg tilbys en rabatt tilsvarende 50 kWh strøm pr. mnd. basert på snittprisen i strømregion NO3 i 2024 (eks. nettleie).

Anlegget vil i løpet av våren ferdigstilles slik at antall ladepunkter tilsvarer de pkt. avtalen tilsier.

ANEO og Elaway har inngått avtale om å slå seg sammen. Selskapet vil, hvis Konkurransetilsynet godkjenner det, bli ledende i Norden på lading i borettslag og sameier. Konsekvensene av sammenslåingen er p.t. usikker.

Energikartlegging

Alle enhetslag har mottatt rapport fra Entro om tilstand på og anbefaling om tiltak som skal gi oss "en bedre bolig å bo i". Enhetslagene skal, med bakgrunn i foreslåtte og spesifiserte enkelttiltak og tiltakspakker, vurdere videre prosess.

Alle enheter er definert med et energimerke. Tiltakslisten er definert på hvilke tiltak som gir prosent besparelse definert til spesifikt energiforbruk. Kostnaden for tiltakene ligger også inne i tabellene.

Enkelte enhetslag har gjennomført beboermøte hvor rapportene fra Entro er lagt frem. Andre kommer etter. Det er i beboermøtene det er viktig at beboerne engasjerer seg i prosessene det legges opp til. Før tiltakene videreføres til aktivitet, påligger det styret å ta dette gjennom en Generalforsamling for å bestemme hvor store inngrep størrelsen på tiltakene skal være.

Organisering av Romolslia Borettslag, "Veien videre".

Styret har, etter sterk påvirkning fra årsmøter og Generalforsamling i 2025, satt i gang

arbeidet med å vurdere borettslagets driftsform og organisering. I dette ligger å se på forretningsførerfunksjonen, driftskostnader, og alle aspekter med borettslagsformen. Når det gjelder de funksjoner som i dag dekkes av TOBB, så fremstår portalen som en liten utfordring. Denne er slik den fungerer i dag, "spesialbygget" for å ivareta vår organisering. En slik organisering er ikke vanlig i noe annet borettslag. Forretningsførselen fremstår derfor i dag som mer og mer spesialtilpasset for oss, noe som medfører at vi ikke benytter flere områder på TOBB sine løsninger. Styret vil sammen med TOBB se på alternative handlingsalternativer for borettslaget fremover. PS. Endringer i driftsform og/eller andre endringer/forhold skal behandles i Generalforsamling.

Hovedettersyn av alle lekeplasser i 2024 / BevarHMS

Kontroll ble gjennomført av en utenforstående lekeplasskontroll i 2024, og omfattet en gjennomgang av alle lekeplasser i området. Rapporten avdekket flere forhold/avvik.

Disse var kategorisert i 4 kategorier:

A – med fare for død – potensiell feil med fare for død. Bør lukkes snarest.

B – Farlig for alvorlig helseskade – bør lukkes innen 1 mnd.

C – fare for mindre helseskade – bør lukkes innen 1 år.

D – Observasjon.

Kategori/antall: A/1, B/34, C/8 og D/13

A – umiddelbart lukket av vaktmestertjenesten

B – flere feil lukket av vaktmestertjenesten. Grunnet lav kapasitet ble saken utsatt til våren -25. Flere av de påpekte forhold skal vurderes av enhetsstyrene sammen med vaktmestertjenesten.

I erkjennelsen av at våre egne kontroller ikke innehar kjennskapen til, og kunnskapen om

- forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr av 19.07.1996

- norsk Standard NS-EN 1176-1-7, NS-EN 1177

- plan og bygningsloven,

som er vesentlige bestemmelser når det gjelder slike kontroller, ble Bakkes Lekeplasskontroll engasjert.

En statusoppdatering av arbeidet med å lukke avvikene, viser at vi ikke har ferdigstilt arbeidet. Det mangler fortsatt noen avvik å lukke.

Etableringen av leke- og aktivitetsareal.

Leke- og aktivitetsparken på friarealet mellom Tamburhaugen, Vargstien og Romolslia, eid av Romolslia Borettslag og Trondheim kommune, ble ferdigstilt høsten 2025. Leke- og aktivitetsparken ble opparbeidet med utgangspunkt i landskapsplan for området. Planen var utarbeidet med innspill fra bl.a. elevrådet ved Romolslia skole, beboere i området, og i samarbeid med styret. Området er allerede tatt i bruk av mange ungdommer, skoleelever og barnehagebarn. Styrets håp er at området blir ivaretatt og holdt i god stand. Flere har etterlyst lys i området samt søppelkasser. Styret vil vurdere mulige løsninger.

Urban dyrking

"Frukt- og grønnsakshagene" har blitt en suksess. I tillegg til pallekarmene er det satt ned frukttrær og bærbusker ut over et større område.

Grensen for kommunal støtte til tiltaket ble satt til kr. 100.000,- pr. lag. Denne summen har borettslaget over de to årene prosjektet har vært, oppnådd. Dette vil nok tilsi at det etter hvert må påregnes egeninnsats i form av egenandeler og støtte fra enhetslaget.

Andre forhold

Klagesaker

Klagesaker skal i utgangspunktet søkes løst i dialog mellom partene, hvor enhetsstyret har et særskilt ansvar for å finne en god løsning for begge parter. Høy musikk og festbråk, samt støy fra arbeid i egen leilighet utenfor tidsrommet man har til rådighet, er gjengangere i slike saker. Det synes å være mulig å finne gode løsninger i de saker enhetsstyret involveres i. Dette fører derfor oftest til at sakene finner sin løsning i dialogen som etableres mellom enhetsstyret, klager og

påklagede.

I saker som ikke finner sin løsning, eller også at en av partene ikke aksepterer løsningen, kan både enhetsstyret og også andelseierne anke saken inn for hovedstyret.

Romolslia Borettslag er én juridisk enhet. Det er derfor hovedstyret som er tillagt det juridiske ansvaret i borettslaget. I saker som ikke finner en løsning internt i borettslaget, så kan partene søke assistanse både hos advokat, men kan også søke saken løst gjennom forhandlinger i rettsvesenet. Det er vel sjeldent at klagesaker går så langt som til å bli underlagt en slik behandling. Styret har hatt noen saker til behandling.

Styret anmoder om at forhold det klages på søkes løst gjennom dialog. Det tilligger begge parter å finne en løsning på de forhold det klages på.

Aktiviteter borettslaget gir støtte til

Eldretreffet - gratis bruk av Rolia 1 g/mnd., og bevilgning til buss på deres årlige tur. Eldretreffet bidrar til turen med egenandel.

Styret innvilger matserveringen på treffets julebord.

Torsdagstreff - aktivitet i regi av Kirkens Bymisjon og Trondheim kommune. Hver torsdag mellom 11:00 og 14:00.

Det er innført egenandel for deltakerne. Dette dekker de aktiviteter deltakerne blir tatt med på, samt inndekning av servering/lunsj. Evt. overskudd ligger til aktiviteten i Rolia.

Sterk og Stødig - trimaktivitet i regi Trondheim kommune. Hver mandag kl. 11:00.

Ruskenaksjonen - i regi Oppvekstsenteret. Dugnad som støttes av begge borettslag "i grenda".

Romolslia Sportsklubb - støttes med midler til omsøkte aktiviteter.

Viser ellers til oppsummeringen under "Aktiviteter i lagene".

R-Lan - støttes med dekning av nettleie 2 x pr. år.

Merk:

Organiseringen av Romolslia Borettslag skiller seg noe ut fra de fleste andre borettslag. Her har styret vedtatt å opprette en desentralisert organisasjon for å ivareta drift og vedlikehold som tilligger det enkelte enhetslag. Til å følge opp, er det valgt egne styrer som har som oppgave å ivareta dette ansvaret.

Å la seg velge til et tillitsverv i et enhetslag, betyr at man har en stemme i beslutningsansvaret som er tillagt enhetsstyrene. Men det betyr også at det kreves en viss innsats for at resultatene av de vedtak man fatter, og den gjennomføringen man iverksetter, svarer til forventningene man har. Vedtak som fattes i enhetsstyrene får en direkte konsekvens for lagenes økonomi og dermed også for lagets andelseiere.

Her er det viktig å merke seg, at i "Borettslagslova" er følgende nedfelt:

"Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.
2. å auke talet på andelar eller å knyte andelar til bustader som før har vore tenkt brukt til utleige, jf. § 3-2 andre ledd.
3. sal eller kjøp av fast eigedom.
4. å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet framfor innskota.
5. andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning.
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene."

Lag 81 – Storflata høyblokk

Styret har i perioden bestått av:

Leder: Ottar Olsbø

Nestleder: Burbuqe Curraj (blokkansvarlig Storflata 3)

Sekretær: Klas M. Sundelin (blokkansvarlig Storflata 1 Styremedlem: Hans Claussen

(blokkansvarlig Storflata 5 Styremedlem: Johan Folgerø

Varamedlem: Susanne Gulbrandsen og Kristine Aas Jørgensen

Styret har i 2025 avholdt 1 beboermøte, 16 styremøter og behandlet 98 saker. Flere av sakene har vært oppe på flere etterfølgende styremøter.

Det er i perioden gjennomført rens av ventilasjon. Tilfluktsrommene skal oppgraderes, noe som vil koordineres gjennom ansvarlige i hovedlaget. I budsjettet er det avsatt kr. 1 400 000,- som også inkluderer nødvendig vedlikehold og vår andel av felles vedlikehold. Ut fra enhetsstyrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i borettslaget tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard og kompensere for slitasje.

Styret har i løpet av året jobbet med brannforebyggende arbeid, og har gjennom dette etablert nødlys i alle blokkene.

Tidlig i 2024 startet noen i styret en møteplass som er åpen for alle, vaffel og kaffe for en billig penge en dag i uken på StorStua. Tilbudet ble startet med varer innkjøpt av styret, men drives nå med de midler de får inn.

Det ble arrangert julebord både i 2024 og 2025. I fjor fikk de alle inntekter fra et loppemarked arrangert av styret. Strikkekafe som startet i 2015 møtes fortsatt annenhver tirsdag kveld i StorStua i Storflata 5. StorStua er primært til mindre sammenkomster som bursdagsfeiringer og liknende. Styret har på dugnad oppgradert lokalene med gratis kjøkken, brukt komfyr, vaskemaskin og maling av vegger.

Bruken er fortsatt kostnadsfri for Storflatas beboere, men andre i Romolslia borettslag kan låne lokalet mot en leie på kr. 500 per gang samt et depositum på kr. 500. Ordningen administreres av enhetsstyret, det er fastsatt egne bruksregler for StorStua

Urban dyrkning ble etablert i området i 2024. Storflata har etablert sin «grønnsakshage» i området mellom Storflata 1 og Jo Lias v. Det er nå plantet noen frukttrær, og nesten 40 pallekarmen er fordelt på et 10-tals personer som dyrker det de selv ønsker. Dette fortsetter i 2026 og interesserte kan kontakte styret for formidling av kontakt med gruppen.

Tidligere Natteravnkantor i Storflata 3 endret navn til Dugnadskantor i 2024 når aktiviteten til natteravnene i Romolslia avtok og i fjor ble avsluttet. Rommet brukes bla. av Urban dyrking og er åpent for alle som ønsker å gjøre en frivillig innsats for borettslaget. Styret kan kontaktes dersom man ønsker tilgang.

Første søndag i advent var det juletretenning med fakkeltog rundt i borettslaget. Juletrærne i Storflata ble satt opp andre søndag i advent med besøk av nissen og gløgg til både voksne og barn.

Storflata har etablert trimrom i Storflata 1. Dette hadde i overkant av 40 brukere i innværende perioden. Det koster kr. 1 200,-/år for brukerne.

Lag 82 – Romolslia lavblokk

Styret har det siste året bestått av:

Leder: Torbjørn Øyås,

Nestleder: Torill Schjetne

Styremedlem: Karin Bakkelund og Mirielle Renate Myrvang.

Det er i perioden gjennomført 8 styremøter, to arbeidsmøter, og ett beboermøte. Det er blitt behandlet 50 saker, av disse er fem klagesaker.

Økonomien i laget har vært god gjennom året, og det er ikke foretatt noen større investeringer.

Dugnader: Det var vårdugnad som vanlig, med fokus på uteområde samt rydding av fellesareal. Det ble også gjennomført egen dugnad for å beise utgangstrapp på bakside samt rekkverk 1. etasje, samt bytte nedløpsrør på veranda i 1. og 2. etasje. Dette ble til dels utført av andelseiere. Men styret samt sommerhjelpene i borettslaget utførte en uforholdsmessig stor andel av jobben.

Det ble også utført dugnad for beplantning av 10 frukttrær. På høstdugnaden var hovedfokus rydding av fellesareal og tilfluktsrom.

På beboermøte mars 2026, ble det diskutert om man skal fase ut fellesdugnad og heller leie inn eksterne aktører. Enstemmig ville ingen at det skal brukes midler på dette, men at andelseiere bør ansvarliggjøres i større grad.

Det ble ikke foretatt endring/oppgradering av parkeringsplasser og garasjer i 2025. BN entreprenør har vært på befaring, og skal vi oppgradere så må også grunnarbeidet med å legge ny masse samt betongfundament for garasjene etableres. Dette er en større kostnad som må tas inn i plan for oppgraderinger.

Brannvernrunde ble gjennomført. Flere oppganger overholder ikke frie rømningsveier. Arbeidet med dette blir også fokus for styret i 2026.

Det ble etablert parsellhage via urban dyrking sommeren 2024 på baksiden av Romolslia 80-82. Denne ble utvidet med frukttrær og bærbusker bak alle blokkene til nytte for alle beboere i 2025, og vil fortsette utvidelse i 2026.

Lysarmaturer i oppgangene var besluttet byttet på et tidligere årsmøte. Årsaken til bytte er at de gamle lysarmaturene begynner å bli dårlig, samt at lysrørene går ut av produksjon. Lysarmaturene vil bli byttet når vi ser at behovet er der.

Energikartlegging og mulige tiltak ble diskutert på beboermøte 23. mars 2026. Dette vil jobbes med fremover. Mulige tiltak er bytte av vinduer og dører, se på muligheter for å isolere mellom kjeller og 1. etasje og innhente anbud på balansert ventilasjon.

Budsjettet for 2026 legger opp til en positiv utvikling av buffer, med mulighet til å gjøre investeringer underveis.

Lag 83 – Fogdenget lavblokk

Styret har i perioden bestått av:

Leder_: Kjetil Hansen

Nestleder: Rita Antonsen

Styremedlem: Silje Heitmann Pedersen og Ellfrid Johnsdatter Schei

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter.

Saker det har vært jobbet med i perioden:

- Rens av ventilasjonsanlegg – avdekket mye støv i ventilasjonskanalene. Beboerne tilbakemeldt at de var godt fornøyd med tiltaket.

- Bytte av rengjøringsbyrå – ny avtale tegnet med Trappvask AS. Ny avtale innebærer nedvask av fellesarealer og fasadevask.

- Befaring av tilfluktsrom – inngår i arbeidsgruppen nedsatt av hovedstyret. Egen dedikert person får ansvar for å følge opp dette.

- Oppgradering av uterom (sosialt område) bak Fogdenget 1-7. Det søkes om midler til utbedring og vedlikehold av lysthus og lekeplasser.

Lag 84 - Skårgangen

I perioden har følgende styre fungert:

Leder: Kjetil Våg

Nestleder: Marc Glendenberg

Styremedlem: Nina Jenssen Varskog

Styremedlem: Anne Lise Lesund

Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter, 1 beboermøte og 1 arbeidsgruppemøte (rehabilitering). Styret har behandlet 27 saker. Merk at det ikke er 27 separate saker, da noen orienteringssaker, deriblant energikartlegging og plussplan har vært diskutert på flere møter. Det er i tillegg avholdt flere uformelle samtaler som har dreid seg om praktiske gjennomføringer av sosiale arrangementer og møter (beboermøte og

arbeidsgruppemøte).

Våre viktigste saker i perioden:

- Følge opp Pluss-plan og energikartlegging, deriblant hente inn prisestimat på ulike tiltak skissert i energikartleggingen.
- Opprettelse av egen arbeidsgruppe som skal ivaretar arbeidet med dette i kommende periode.
- Spyling av rør fra stakeluke ut til kommunal ledning
- Arbeid med vinterbeskyttelse (striesekker) av hekken, deriblant syng av striesekker og montering av beskyttelsen. Hensikten var å redusere beiteskader utført av rådyr. Beskyttelsen har hatt en god effekt.

Sosiale arrangement (Julegate og dugnad). Styret mener det er viktig med slike arrangement, både for det sosiale og for følelsen av tilhørighet. Julegaten 2025 med julelys, julegløgg og julebrus ble igjen en suksess med mange oppmøtte, både beboere og besøkende. Styret ønsker innspill til andre sosiale arrangementer vi kan ha framover. Under pandemien hadde styret ordnet en påske-quiz, der interesserte kunne løse påskenøtter langs en runde i nærområdet.

Beboermøte:

Det har vært 1 beboermøte i laget denne perioden. Tema var gjennomgang av energikartlegging og drøfting av de ulike tiltakspakkene som er aktuelle for videre arbeid med kommende rehabilitering. Det ble opprettet en egen arbeidsgruppe som sammen med styret i laget, skal se på tiltakene opp mot hverandre, kostnader og drøfte mer i dybden veien videre. Representantene i arbeidsgruppa er adressemessig godt fordelt.

Lag 85 – Romolslia C-hus

Styret har i perioden bestått av:

Leder: Yngve Sæther

Nestleder: Thomas Aleksander Sørli

Styremedlem: Elin Heggvik og Hege Koren

Våre viktigste saker

- Kontroll av takteking
- Stokkmaurinvasjon
- Gjerder og boder
- Kontroll av lekeplasser
- Kuldebro på kjøkkenside
- Budsjett og økonomi
- Energimerkeanalyse

Sosiale sysler:

Lille julaften gikk 2 nisser rundt i laget, med pakker til de minste barna.

Påminnelse fra styret:

Alle beboere må renske takrenner på carport og klestørk.

HUSK: Murpipene i lag 85 er av keramikk. Ovner skal monteres/demonteres av fagpersonell.

Lag 86 – Langhaugen/Burslia

Enhetsstyret for perioden har bestått av:

Leder: Knut Arne Lillestøl

Nestleder: Ingrid Hanne Sjørdahl

Styremedlem: Tatjana Vudrag, John Kristian Fjellingsdal og Kenneth Rosvold-Wevang

Enhetsstyret har i perioden gjennomført 7 styremøter.

Enhetsstyret har blant annet jobbet med:

Beboermøter

- 2 beboermøter er gjennomført.
- Info angående budrunde på oppsetting av søppelskur.
- Gjennomgang av energirapporten.

Byggteknisk: Taksifte, utskifting av ytterdører, drøfting angående hvor mye vedlikehold som skal gjennomføres og innsamling av strømforbruk og oppvarmingskilder i enhetslaget.

Oppfølging av takenes tilstand:

Styret har gjennomført 5 stikkprøver av forskjellige tak høsten 2025. Rapporten viser at nå nærmer det seg et skifte på tak pga. dårlig tilstand. Det skal jobbes videre med innhenting av anbud fremover. Et beboermøte vil komme etter hvert som arbeidet går fremover.

Oppføring av søppelskur i Burslia og nedover bakken:

Beboere oppførte betonggulv på dugnad. En budrunde ble gjennomført, og sju nye søppelskur ble i løpet av høsten 25 satt opp. Beboere har malt og fullført skurene på dugnad. Postkassene har også blitt montert inne i søppelskurene. Lys skal settes inn i løpet av 2026. Prosjektet ble finansiert av egne midler uten at lån ble tatt opp. Kostnad ble på ca. kr. 450 000,-.

Oppsummering av andre saker som har blitt gjennomført:

- Årlig ettersyn av lekeplass: Pålagt vedlikehold ble gjennomført.
- Vårdugnad med hyggelig samling av beboere ved båten.

Styret i Romolslia Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2026

Romolslia Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		24 499 548	21 835 728	24 599 144	25 203 076
Felleskostnader kapitaldel		9 986 304	10 881 564	9 985 616	10 023 047
Inntekter garasjer		368 916	366 541	365 820	358 560
Utleieinntekter		745 367	731 328	728 800	739 160
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 513 600	3 273 504	3 515 000	3 964 528
Andre driftsinntekter	1	705 933	244 612	120 000	153 000
Sum driftsinntekter		39 819 669	37 333 276	39 314 380	40 441 371
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 989 071	-3 495 548	-4 305 700	-4 191 277
Styre honorar		-932 706	-909 957	-913 700	-968 800
Avskrivninger		-1 014 817	-1 248 854	-1 014 746	-534 124
Forretningsfører honorar		-891 107	-862 639	-894 300	-931 500
Honorar administrative tjenester		-422 092	-422 768	-433 400	-399 700
Eksterne honorar	3	-223 391	-867 815	-130 000	-108 300
Drifts- og serviceavtaler	4	-401 783	-583 544	-511 900	-448 200
Renholdstjenester		-346 899	-317 146	-332 000	-370 000
Løpende vedlikehold	5	-1 556 016	-1 461 562	-2 105 004	-2 105 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 184 249	-2 503 349	-623 001	-2 940 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 437 610	-3 339 978	-3 515 000	-3 964 528
Forsikring		-2 237 746	-2 119 752	-2 427 300	-2 396 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-5 998 769	-5 899 369	-5 787 000	-6 788 000
Eiendomsavgifter		-1 812 138	-1 941 456	-2 047 000	-1 894 000
Energi, felles		-883 764	-979 533	-1 155 000	-967 000
Andre driftsutgifter	7	-2 352 931	-964 519	-1 012 900	-835 500
Sum driftskostnader		-27 685 085	-27 917 784	-27 207 951	-29 842 229
DRIFTSRESULTAT		12 134 584	9 415 493	12 106 429	10 599 142
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		501 559	485 382	160 000	220 000
Finanskostnader		-4 430 906	-4 876 964	-4 589 800	-4 126 302
Netto finansposter		-3 929 346	-4 391 582	-4 429 800	-3 906 302
Resultat før skattekostnad		8 205 237	5 023 910	7 676 629	6 692 840
Ordinært resultat etter skatt		8 205 237	5 023 910	7 676 629	6 692 840
ÅRSRESULTAT	8, 12	8 205 237	5 023 910	7 676 629	6 692 840
Disponering av totalresultat:		8 205 237	5 023 910	7 676 629	6 692 840
Overført til annen egenkapital		8 205 237	5 023 910	0	0

Romolslia Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	205 667 771	205 688 571
Maskiner	9	515 067	1 496 569
Andre anleggsmidler	9	2 046 874	2 059 388
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	815 003	815 003
Sum anleggsmidler		209 044 712	210 059 529
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	109 574	212 773
Periodiserte kostnader		3 220 860	3 252 769
Andre fordringer	10	36 612	10 612
Mellomregning Klare Finans	10	3 816 810	2 044 983
Opptjente renter		501 535	485 308
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	15 666 399	11 279 340
Sum omløpsmidler		23 351 792	17 285 785
SUM EIENDELER		232 396 505	227 345 315

Romolslia Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	48 800	48 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	133 553 615	125 348 377
Sum egenkapital		133 602 415	125 397 177
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	76 882 685	82 259 486
Borettsinnskudd	13, 15	12 982 500	12 982 500
Andre innskudd	15	204 100	203 100
Sum langsiktig gjeld		90 069 285	95 445 086
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 085 312	3 643 164
Skyldig off. myndigheter		255 455	234 812
Mellomregning Klare Finans		3 265 201	1 640 246
Forskudd kunder		658 715	581 562
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		323 482	310 352
Påløpte kostnader		121 740	87 117
Annen kortsiktig gjeld		14 900	5 800
Sum kortsiktig gjeld		8 724 805	6 503 052
Sum gjeld		98 794 090	101 948 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		232 396 505	227 345 315
Pantstillelser	13	89 865 185	95 241 986

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. Forsikringselskapet 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.

Om virksomheten:

Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune.

Borettslaget drives fra Storflata 1-5, Romolslia 29-82, Fogdenget 1-12, Skårgangen 1-20, Burslia 1-7 og Langhaugen 10-18, 7029 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømgift eluttak	56 260	32 340
Salg av eiendeler	0	4 000
Offentlige tilskudd	391 000	49 990
Inntekt grendahus/bomiljøareal	0	121 198
Andre leieinntekter	105 781	0
Kompensasjon/erstatning	52 270	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	1 583	0
Utleie av utstyr og areal	96 790	25 500
Viderefakturerings	2 250	11 582
Sum andre inntekter	705 933	244 612

Utleie av utstyr og areal gjelder trimrom i Storflata.

Offentlig tilskudd er fra Enova.

Kompensasjon/erstatning er innbet. fra Gjensidige.

Andre utleieinntekter gjelder leie Rolia.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	2 586 726	2 700 530
Refusjoner	-247 667	-62 424
Arbeidsgiveravgift	569 634	562 365
Feriepenger	321 921	347 389
Pensjonskostnader	507 287	13 173
AFP-premie	36 363	41 532
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	28 757	27 535
Reisekostnader	2 664	1 714
Andre lønnskostnader	183 385	72 766
Sum personalkostnader	3 989 071	3 495 548

Samlet antall årsverk: 4,03.

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller kravene for OTP, og har inngått avtale som fyller lovkravene.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	48 796	43 389
Fakturerte tjenester	129 485	728 920
Juridisk rådgivning	45 109	94 663
Teknisk rådgivning	0	843
Sum eksterne honorarer	223 391	867 815

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	48 045	26 129
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	60 390	46 865
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	24 255	128 866
Avtale om skadedyrbekjempelse	78 011	24 986
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	62 550	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	89 910	107 889
Avtale om adgangskontroll og dører	0	7 900
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	38 622	240 909
Sum drifts- og serviceavtaler	401 783	583 544

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	321 127	232 909
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	80 654	53 259
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	242 021	98 862
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	70 968	307 014
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	385 762	325 868
Reparasjon og vedlikehold uteområde	421 239	405 550
Reparasjon og vedlikehold annet	34 245	38 103
Sum vedlikehold	1 556 016	1 461 562

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	1 184 249	2 503 349
Sum periodisk vedlikehold	1 184 249	2 503 349

Periodisk vedlikehold gjelder rørfornyng grendahuset/romolslia barnehage, utbedring avløp, søppelskur og utbedring ventilasjonsanlegg.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	36 675	11 262
Verktøy, driftsmateriell, inventar	70 838	53 675
Kontorrekvisita, trykksaker	15 715	19 010
Drift maskiner	515 867	674 193
Gaver	7 424	16 489
Kostnader vedr. styrearbeid	5 999	0
Generalforsamling/årsmøte	25 921	26 377
Kurskostnader	1 990	0
Bankgebyrer	1 730	1 687
Andre gebyrer	38 382	33 394
Tilskudd bomiljø	94 176	71 219
Hjemmeside/internett/TV-abo	15 813	14 515
Dagligvarer	6 549	24 293
Julebord/styresamling	6 571	9 361
Andre kostnader	1 509 280	9 103
Sum andre driftsutgifter	2 352 931	964 519

Andre kostnader gjelder etablering av leie- og aktivitetsareal Trondheim kommune.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	10 782 731	9 179 321
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	8 205 237	5 023 910
Tilbakeført avskrivning	1 014 817	1 248 854
Opptak lån	0	10 070 226
Avdrag lån	-5 376 801	-14 737 372
Innbetalt innskudd	1 000	100
Utbetalt innskudd	0	-2 300
Årets endring i disponible midler	3 844 253	1 603 417
Disponible midler i periodens slutt	14 626 988	10 782 731
 Øremerkede midler garasjer 01.01.	 815 003	 815 003
Endring øremerkede midler:		
Totale øremerkede midler i periodens slutt	815 003	815 003
 Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	 15 441 991	 11 597 735

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Garasjer	Garasje traktor/ boder	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	154 266	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	53 734	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 anl.midl.
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	424 618	0	0	1 285 861	496 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	35 458	1 132 483	878 941	0	0
Årets avskrivninger :	0	12 515	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5			5	10
	Andre anl.midl.	Andre anl.midl.	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin	Inventar	Kontormaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	206 965	3 252 570	30 694	8 011 368	187 177	122 314

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

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	7 496 288	187 177	122 314
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	515 080	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	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

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	815 003	815 003
Sum øremerkede bankinnskudd	815 003	815 003
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	106 679	133 722
Bankinnskudd	15 559 721	11 145 619
Sum bankinnskudd	15 666 399	11 279 340

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	125 397 177	120 373 268
Andelskapital 01.01	48 800	48 800
Andelskapital 31.12	48 800	48 800
Annen egenkapital 01.01	125 348 377	120 324 468
Årets resultat	8 205 237	5 023 910
Annen egenkapital 31.12	133 553 615	125 348 377
SUM EGENKAPITAL 31.12	133 602 415	125 397 177

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

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	205 667 771
Restgjeld 31.12	89 865 185

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:	5.95 %	5.95 %	4.568 %	6.20 %	5.95 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente			Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2041	01.07.2025	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:	3 901 479	6 212 111	357 022	1 816 144	3 128 483	8 194 363
Avdrag i perioden:	134 435	214 053	357 022	62 584	107 799	352 786
Lånesaldo 31.12:	3 767 044	5 998 058	0	1 753 560	3 020 684	7 841 577
Saldo 5 år frem i tid:	2 901 516	4 619 925	0	1 350 657	2 326 642	5 659 833

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	85	85 - Rehab. sopp- og råteskader	85 - Asfaltarbeid	84 - Maling av bygningene	84 - Vedlikehold av terrasser	86 - Maling av fasader
Lånenummer:	90517347662	14635612	90517242046	90517270279	90517270260	90517282781
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2014	2015	2018	2018	2019
Rentesats:	5.80 %	2.682 %	6.25 %	6.25 %	5.95 %	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Fastrente til 01.06.2035	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.12.2044	30.06.2035	30.06.2028	30.06.2038	30.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 060 000	15 000 000	1 500 000	3 000 000	4 000 000	2 300 000
Lånesaldo 01.01:	764 757	11 258 458	920 793	1 165 297	2 970 792	543 114
Avdrag i perioden:	71 749	431 937	61 278	307 232	143 473	356 308
Lånesaldo 31.12:	693 008	10 826 521	859 515	858 065	2 827 319	186 806
Saldo 5 år frem i tid:	261 200	8 485 491	459 356	0	1 907 727	0

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:	83 - Rørfornying	85 - Utskifting av vinduer og dører 1. etg.	81 - Rørfornying	81 - Rørfornying	82 Vedl.holdsarb.	84
Lånenummer:	90517284288	90517287619	90517329141	90517329168	90517329478	90517392021
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2020	2021	2021	2023	2024
Rentesats:	6.25 %	5.95 %	5.90 %	5.90 %	5.65 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2049	30.06.2037	30.12.2030	30.12.2030	30.06.2036	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	7 000 000	4 500 000	14 000 000	2 000 000	13 500 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	6 254 419	3 101 009	8 279 563	1 510 709	11 981 944	9 899 033
Avdrag i perioden:	101 887	168 883	1 185 905	216 384	745 098	357 988
Lånesaldo 31.12:	6 152 532	2 932 126	7 093 658	1 294 325	11 236 846	9 541 045

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Saldo 5 år frem i tid: 5 411 093 1 865 775 0 0 6 633 631 7 244 995

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635612	43	251 780	10 826 540
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517242046	43	19 989	859 527
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517270260	51	55 438	2 827 338
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517270279	51	16 825	858 075
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517282781	52	3 592	186 784
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517284288	96	64 089	6 152 544
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517287619	43	68 189	2 932 127
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312516	66	39 114	2 581 524

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	66	35 173	2 321 418
	1	34 689	34 689
	33	30 611	1 010 163
	2	25 135	50 270
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312540	96	39 240	3 767 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312559	43	40 780	1 753 540
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312567	52	58 090	3 020 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329141	66	46 258	3 053 028
	66	41 598	2 745 468
	1	41 026	41 026
	33	36 202	1 194 666
	2	29 726	59 452
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329168	66	8 440	557 040
	66	7 590	500 940
	1	7 486	7 486
	33	6 606	217 998
	2	5 424	10 848
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329478	78	144 062	11 236 836
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517347638	66	51 135	3 374 910
	66	45 984	3 034 944
	1	45 351	45 351
	33	40 019	1 320 627
	2	32 860	65 720
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517347662	43	16 116	692 988
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517392021	51	187 079	9 541 029

Note 15 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	12 982 500	12 982 500
Andre innskudd	204 100	203 100
Sum innskudd	13 186 600	13 185 600

ROMOLSLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP "ROLIA"

	2025	2024
<u>INNTEKT</u>		
Utleie av barnehage/lokaler/Rolia	844 720	856 526
Sum inntekter	844 720	856 526
<u>UTGIFTER</u>		
Personalkostnader	125 000	124 138
Løpende vedlikehold	72 274	25 216
Periodisk vedlikehold (Rørfornyng)	205 335	0
Forsikringer	153 870	146 126
Kommunale avgifter	77 888	116 399
Eiendomsskatt	47 567	47 567
Energi, strøm	21 422	28 900
Inventar, eksteriør, renholdsart.	16 779	7 906
Drift og serviceavtaler	37 018	17 471
Sum kostnader	757 153	513 723
Driftsresultat	87 567	342 803
<u>Årsresultat</u>	87 567	342 803

ROMOLSLIA BORETTSLAG

Garasjeregnskap 2025

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>Inntekter</u>		
Leieinntekt garasjer	368 916	366 541
Sum inntekter	368 916	366 541
<u>Kostnader</u>		
Eksterne honorar	-39 460	-38 929
Forsikringer	-27 685	-26 291
Energi, strøm	-29 265	-45 106
Avdrag internt garasjelån (82)	-12 312	-11 725
Sum kostnader	-108 722	-122 051
Driftsresultat	260 194	244 490
<u>Finanskostnader</u>		
Rentekostnader internt garasjelån (82)	-2 653	-3 239
Sum finanskostnader	-2 653	-3 239
Ordinært resultat	257 541	241 251
<u>Årsresultat</u>	257 541	241 251



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	193	3	0	0	Burslia 1A, 7029 TRONDHEIM Burslia 1B, 7029 TRONDHEIM Burslia 1C, 7029 TRONDHEIM Burslia 1D, 7029 TRONDHEIM Burslia 3A, 7029 TRONDHEIM Burslia 3B, 7029 TRONDHEIM Burslia 3C, 7029 TRONDHEIM Burslia 3D, 7029 TRONDHEIM Burslia 5A, 7029 TRONDHEIM Burslia 5B, 7029 TRONDHEIM Burslia 5C, 7029 TRONDHEIM Burslia 5D, 7029 TRONDHEIM Burslia 7A, 7029 TRONDHEIM Burslia 7B, 7029 TRONDHEIM Burslia 7C, 7029 TRONDHEIM Burslia 7D, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 1, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 2, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 3, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 4, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 5, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 6, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 7, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 8, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 10, 7029 TRONDHEIM Fogdenget 12, 7029 TRONDHEIM Innbreksflata 4, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 2A, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 2B, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 2C, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 2D, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 4A, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 4B, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 4C, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 4D, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 6A, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 6B, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 6C, 7029 TRONDHEIM Langhaugen 6D, 7029 TRONDHEIM

Langhaugen 8A, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 8B, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 8C, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 8D, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 10A, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 10B, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 10C, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 10D, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 12A, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 12B, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 12C, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 12D, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 14A, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 14B, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 14C, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 14D, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 16A, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 16B, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 16C, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 16D, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 18A, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 18B, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 18C, 7029 TRONDHEIM
Langhaugen 18D, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 29A, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 29B, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 29C, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 29D, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 29E, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 29F, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 29G, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 31A, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 31B, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 31C, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 31D, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 31E, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 44, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 46, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 48, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 50, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 52, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 54, 7029 TRONDHEIM
Romolslia 56, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 1A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 1B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 1C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 1D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 2A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 2B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 2C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 2D, 7029 TRONDHEIM

Skårgangen 3A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 3B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 3C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 3D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 4A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 4B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 4C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 4D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 5A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 5B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 5C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 5D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 6A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 6B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 6C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 6D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 8A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 8B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 8C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 8D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 10A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 10B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 10C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 12A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 12B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 12C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 12D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 14A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 14B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 14C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 14D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 16A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 16B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 16C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 16D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 18A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 18B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 18C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 18D, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 20A, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 20B, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 20C, 7029 TRONDHEIM
Skårgangen 20D, 7029 TRONDHEIM
Storflata 1, 7029 TRONDHEIM
Storflata 3, 7029 TRONDHEIM
Storflata 5, 7029 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Areal

Bebyggelse og anlegg - Framtidig

Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

116509.87m²

Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	92990.88m ²
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	71391.83m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	5019.33m ²
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1115.46m ²
Sykkelvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	
Turvegrasè - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	
Turvegrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0037a	Kolstad, Nyveilia. Bjørndalen. Bjørndalsbrua (19.6.1979)
5001 r0038	Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal (7.6.1979)
5001 r0320c	Okstadøy, gnr. 318/1 og del av eiendommen Formo, gnr.320/13 (18.1.1991)
5001 r0388	Bjørndalen, bomstasjon (28.8.1997)
5001 r1158	Romulslia, gnr.193/1 og del av Flatåsaunet, gnr.190/6 og 8 (29.10.1969)
5001 r1158c	Romulslia, Selsbakk, endring av tomtegrense mot gården og avkjørsel ved butikken. (25.8.1970)
5001 r1158d	Burslia og Langhaugen (9.2.1971)
5001 r1158e	Endring av tracé for del av Romulslia (12.9.1972)
5001 r1158f	Langhaugen gate i Romulslia, endring til felles avkjørsel. (10.9.1974)
5001 r1158g	Flatåseggan til Romulslia, regulering av gangveg. (5.7.1978)
5001 r1158h	Romulslia gård gnr 193 bnr 1 (26.3.1998)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0038a	Skogheim, gnr. 190/17, Flatåsen (25.11.1980)
r0038f	Buengvegen 95, gnr. 189/13 (19.12.2001)
r0038h	Nedre Flatås veg 580 m.fl., barnehage og friområde. (20.11.2008)
r20140051	Nedre Flatåsveg, gnr/bnr 194/1, 194/100, 194/63 m.fl. (31.3.2016)
r20160033	Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr. 189/1 (3.9.2020)
r1158b	Flatåsaunet, 5 boligtomter ved Flatåsaunet. (17.2.1970)
r1158c	Romulslia, Selsbakk, endring av tomtegrense mot gården og avkjørsel ved butikken. (25.8.1970)
r1158d	Burslia og Langhaugen (9.2.1971)

19.05.2026 19:31:38

Side 4 av 5

r1158e	Endring av tracé for del av Romulslia (12.9.1972)
r1158f	Langhaugen gate i Romulslia, endring til felles avkjørsel. (10.9.1974)
r1158g	Flatåseggen til Romulslia, regulering av gangveg. (5.7.1978)
r1158	Romulslia, gnr.193/1 og del av Flatåsaunet, gnr.190/6 og 8 (29.10.1969)
r1158i	Innbrekthflata 2, gnr 193 bnr 1 (7.10.1998)

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20240017	Bjorndalen fra Okstadøy til Alfred Hess's veg
----------------	---

PLANFORSLAG

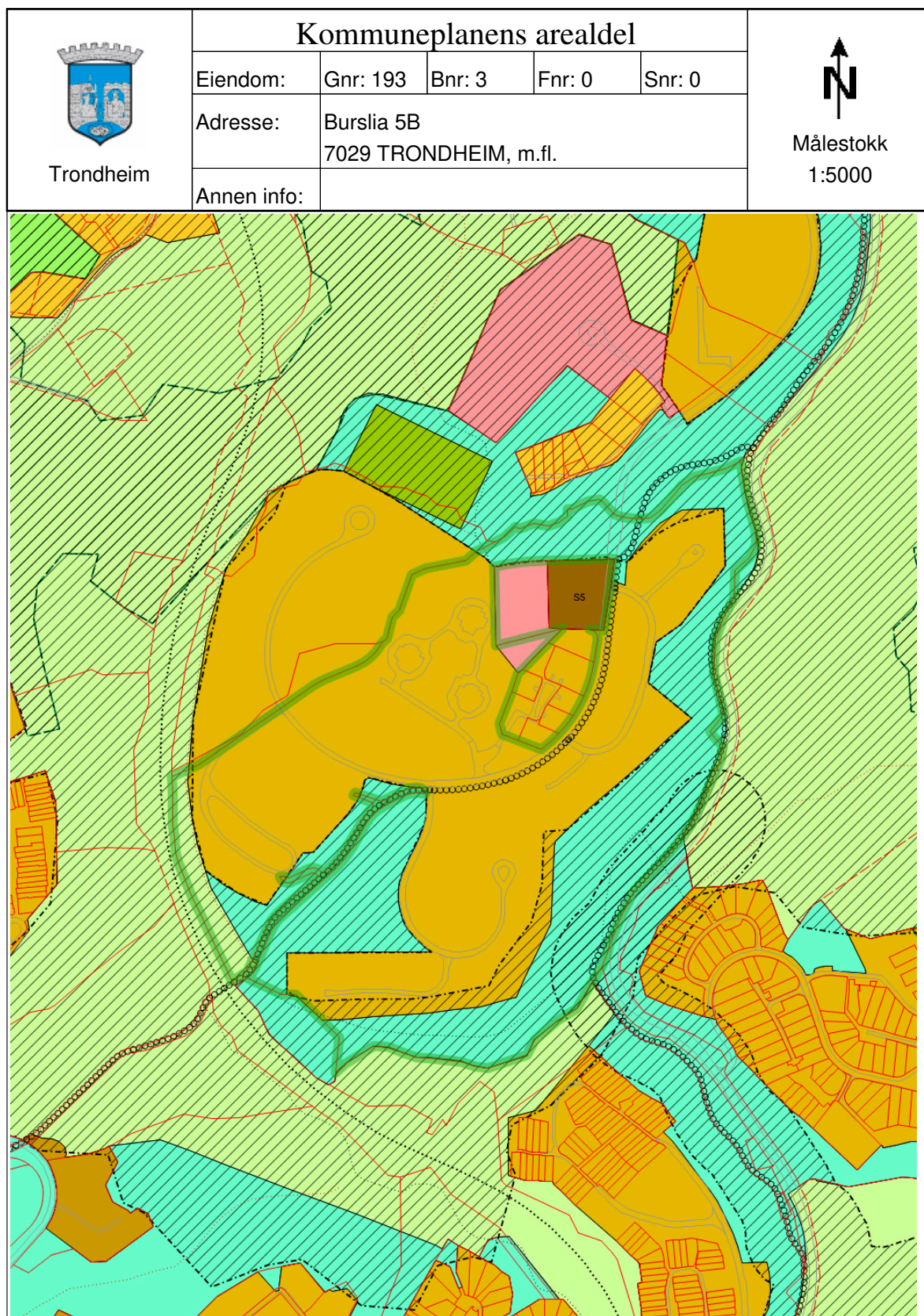
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

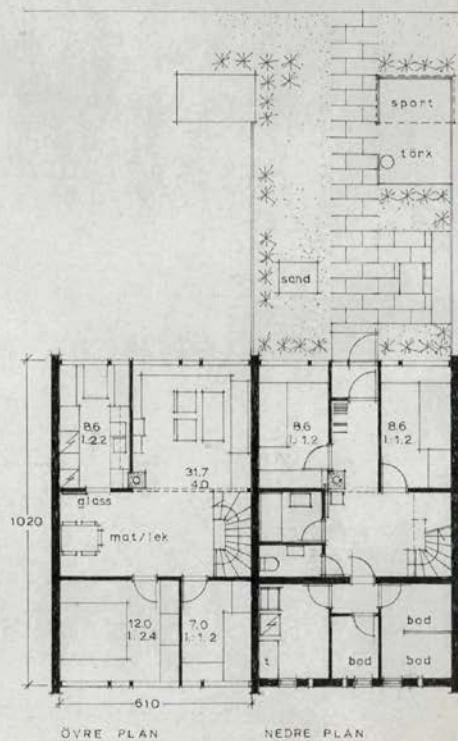
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR



TRONDHEIM
Gullhaugen 1 542.000
28.12.77-00285

JYGNINGSKONTO
28.12.77 62180
MOTTATT - JR. NR.

LANGHAUGEN NR. 2, 4, og 6.
BURSLIA * 1, 3, 5 og 7.

OPPR. GIVER
U E H

TEGN. TITEL
REKKEHUS M/
SØKKE, INNG.
NEDE.
PLANER

TEKN. DIST. KONTOR
Trondheim

MÅL 1:100
TEGNET 28.2.70
SIGN.

SEITE 1
DATO
TEGN. NR.
6801-501

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

REKKEHUS; BURSIA 5, ROMOLSLIA

Rekkehuset inneholder 4 leiligheter, og innflyttingstillatelse
gis for alle 4 leiligheter.
Rekkehuset er oppført i henhold til godkjente tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 31.10.73

H. Olaussen



TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf. 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Faktura/sak nr.: MB 0148/91
Referansenr.: T/01573/91

M E L D I N G O M M I N D R E
B Y G G E A R B E I D E R : 0 1

Hammer Gjermund
Burslia 5A

7029 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30

Trondheim 28.05.91

BYGGESTED : BURSLIA 5A-B-C-D

G.nr.00193 Br.nr. 0000

BYGGHERRE : Hammer Gjermund

Deres melding om mindre byggearbeid, j.fr. plan-og bygningslovens
§ 86a, er mottatt 03.05.91.
Arbeidets art: VERANDAER
Byggets art : BOLIGER

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte
naboer og at byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene.
Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for gebyr på kr. 250,00 følger vedlagt og
må betales innen 14 dager. Inneholder fakturaen gebyr for utstikking,
må dette bestilles hos Byggesakskontoret før arbeidet settes i gang.

BYGGESAKSKONTORET

.....S.M.Tanem..

Saken er behandlet av: Sissel Ratvik

Se vedlagte orientering om byggherrens ansvar for byggearbeidets
lovlighet.

91013237/TXTBMB

side 1

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

1991 -05- 0 3

Reg.nr.

Ref.nr.

01573/91

ORS! DET VIL BL.
BEVILLET STØIENS
PÅVIRK. (LØSE REGULER)

2,8 METER

6,0 METER

0,5 M

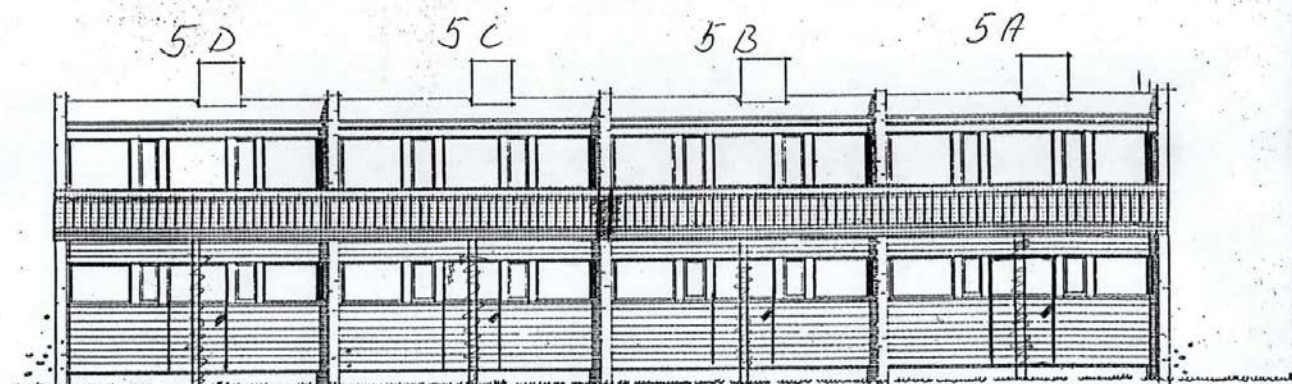
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1991 -05- 0 3
Reg.nr.
Ref.nr.

Langhaugen 46 0940

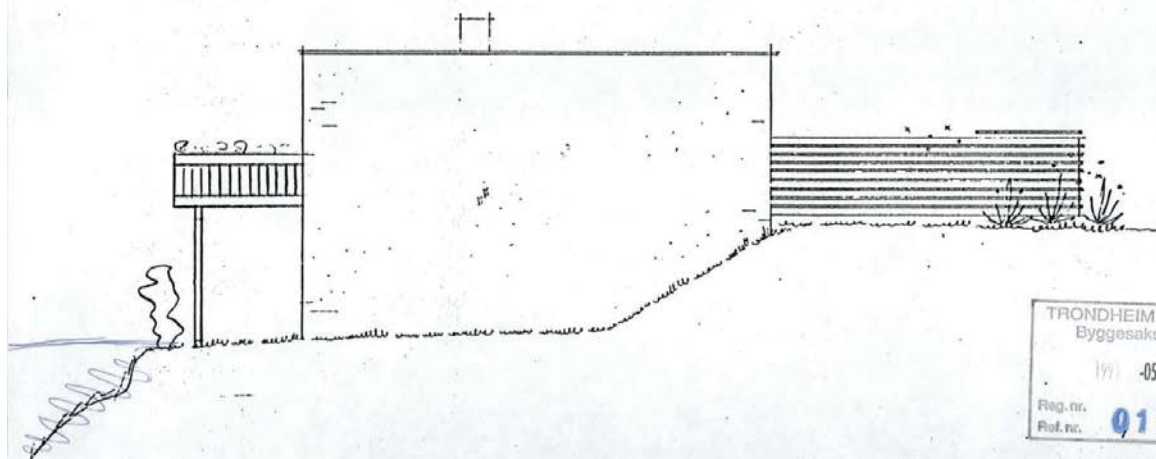
Samme type hus i Børslia

Samme type hus som Langhaugen 8, 10, 12
bortsett fra at hovedinngang er fra
sokkeletasjen.

5C og 5D noe tilbaketrukket i forh. til 5A og 5B



TRONDHEIM KOMMUNE	
Byggesakskontoret	
1991-05-03	LANGHAUGEN NR. 8, 10, 12
Reg.nr.	
Ref.nr.	01573/91
OPPDR. GIVER	

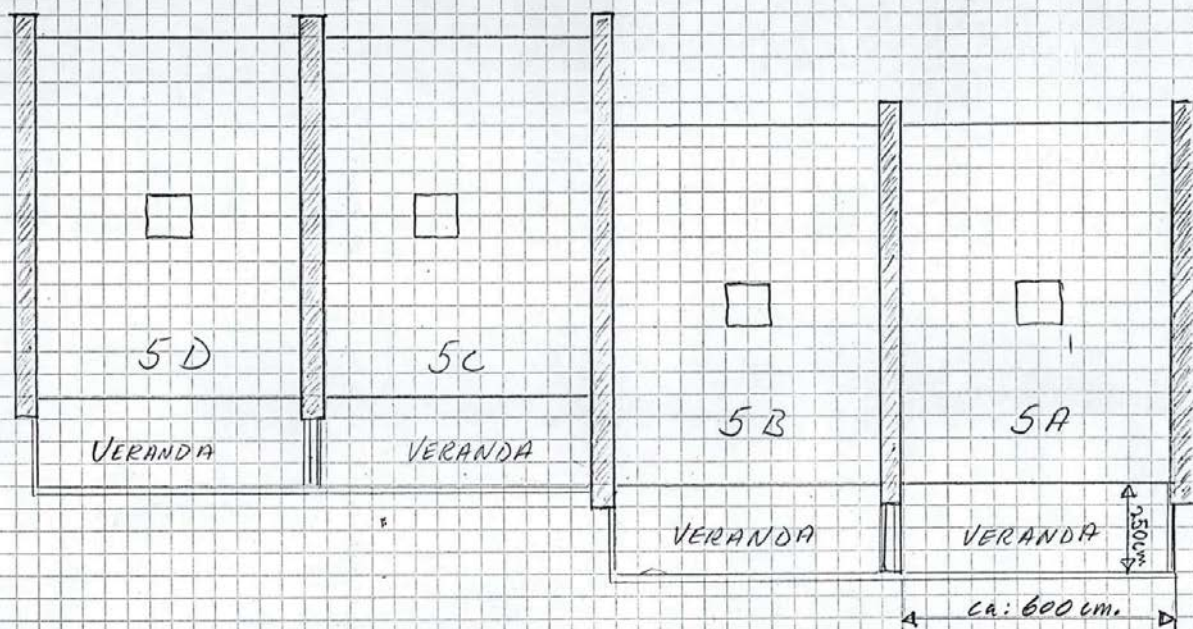


TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontor

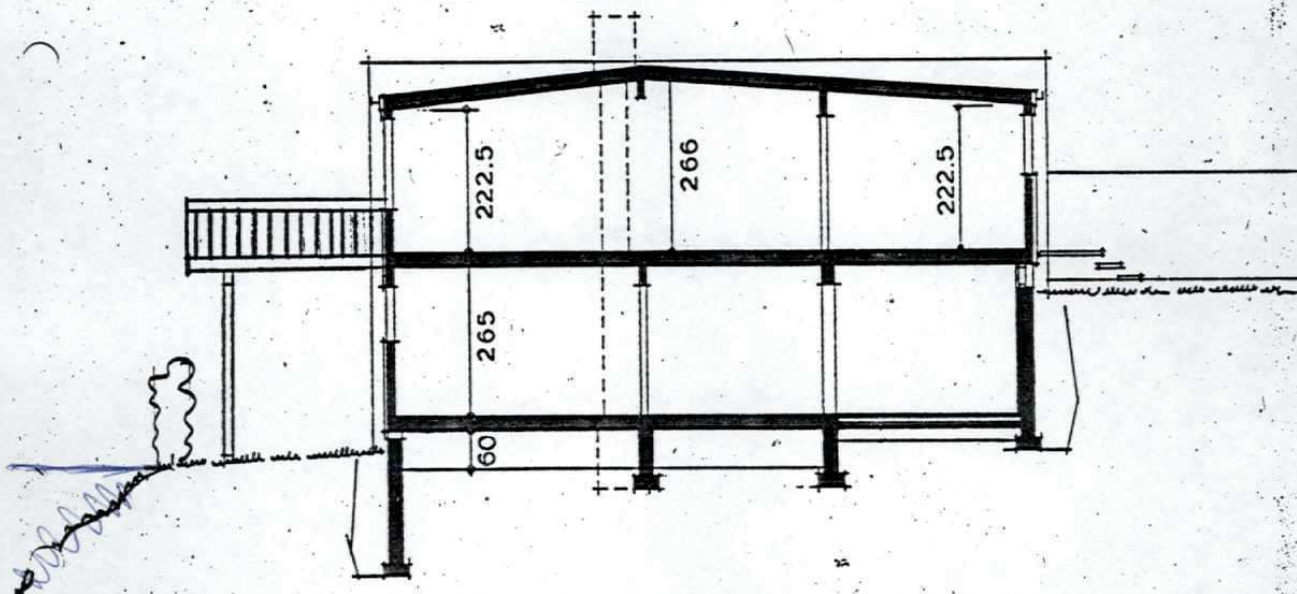
1991-05-03

Reg.nr.
Ref.nr. **01573/91**

LANGHAUGEN NR. 8, 10, 12, 14, 16



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1991-05-03
Reg.nr. 01573/91
Ref.nr.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Reg.nr.
Ref.nr.
01573/91



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Kopi

Asen Bygg AS
Vestre Rosten 85
N-7075 TILLER

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Helene Ljungbäck

Vår ref.
98/16800
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
21.03.2002

**LANGHAUGEN 2-18 + BURSLIA 1-7, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR
UTBEDRING AV TAK, SAMT VINDUSUTSKIFTING
FERDIGATTEST**

Byggested: LANGHAUGEN 2-18 + BURSLIA 1-7 Gnr./bnr.: 193/3
Ansvarlig søker: Per Knudsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: Langhaugen/Burslia Enhetslag

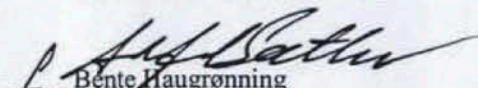
Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 26.02.2002. Kompletterende material mottatt 15.03.2002.

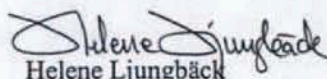
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1705/98 samt nr. DB 344/99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Helene Ljungbäck
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

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

Nabolagsprofil

Burslia 5B - Nabolaget Romolslia/Nyveilia - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Romolslia øvre Linje 20, 72	5 min 0.4 km
Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6 Totalt 26 ulike linjer	23 min 1.8 km
Selsbakk Linje R60	5 min 2.7 km
Munkvoll Linje 9	8 min 4.2 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	15 min 10.1 km

Skoler

Romolslia skole (1-7 kl.) 167 elever, 13 klasser	11 min 1 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	17 min 1.2 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	24 min 1.9 km
Heimdal videregående skole 730 elever	21 min 1.6 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	9 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Langhaugen 6b	3 min
Fogdenget 7	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

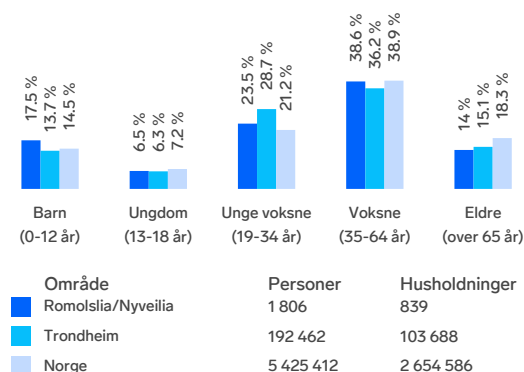
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Romolslia barnehage (1-5 år) 97 barn	8 min 0.7 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 0.9 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 127 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Romolslia Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Flatåsen	12 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport



Okstadøy, fotball- basket- og skøyt... 8 min
Ballspill 0.7 km



Romolslia KGB 9 min
Fotball 0.7 km

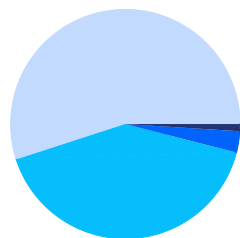


Fitnesspoint Flatåsen 20 min



3T-Saupstad 20 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

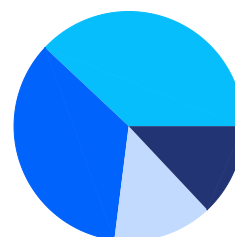


City Syd 8 min



Vitusapotek Saupstad Senter 20 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

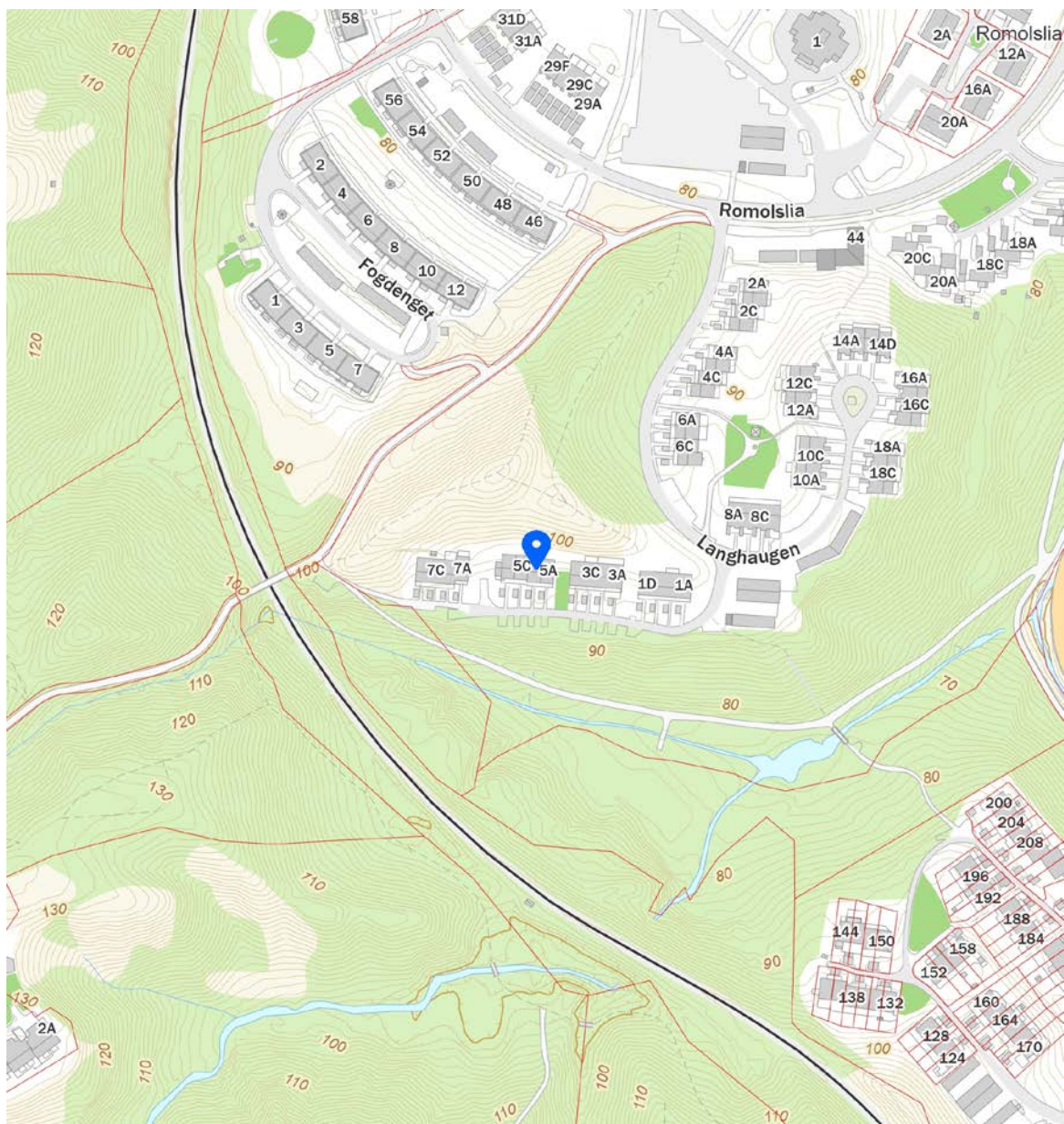
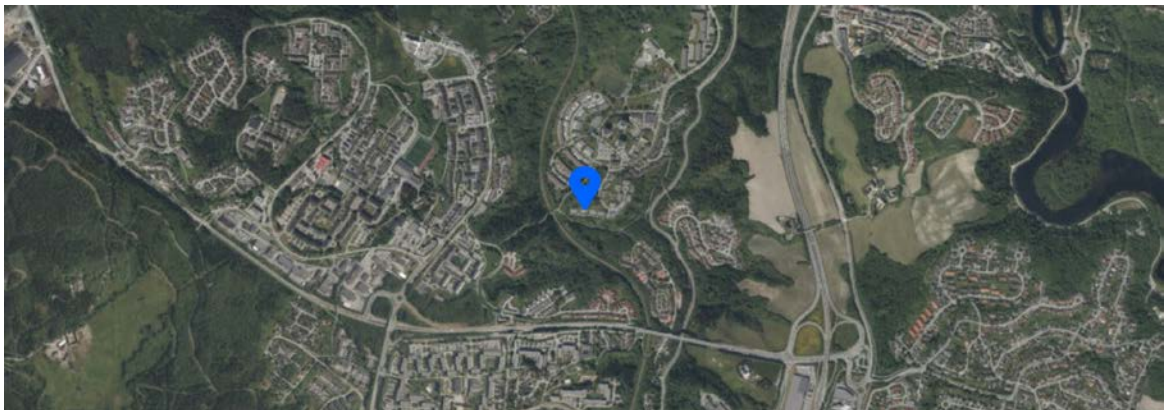
Norge

Sivilstand

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



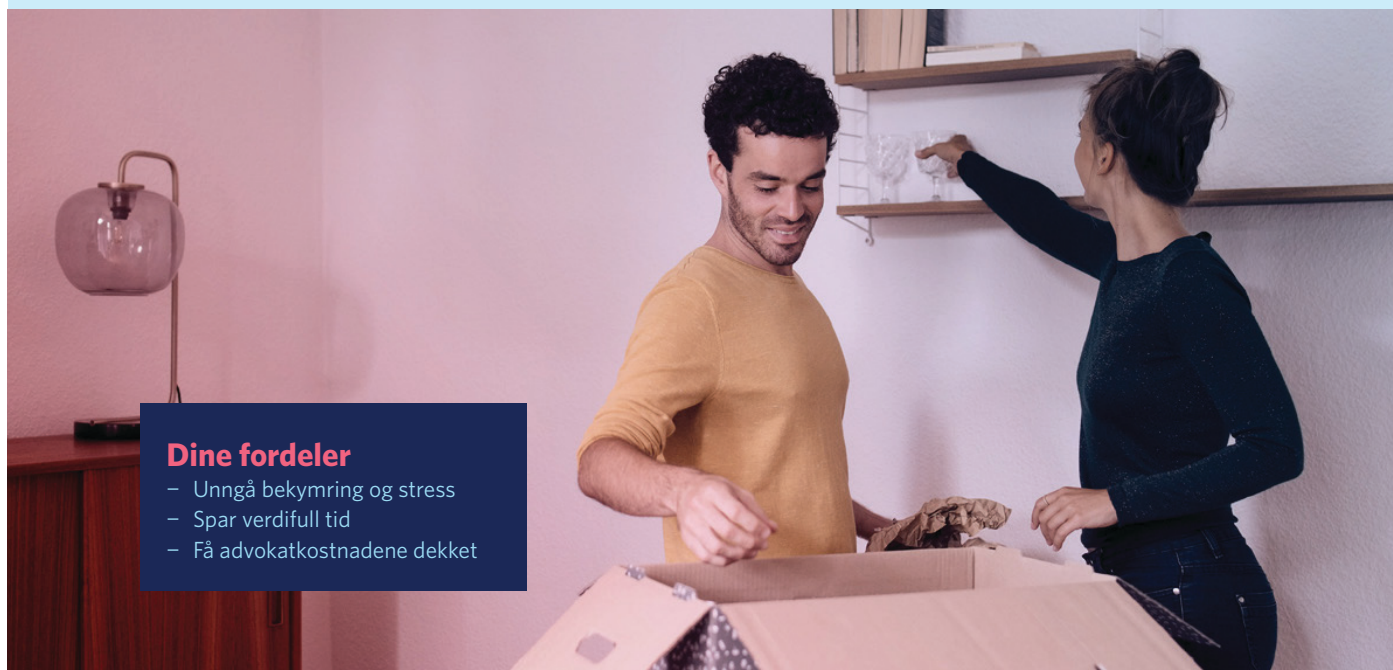
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING