

TILLER

Romemyra 31A

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Thomas Myhre ønsker velkommen til Romemyra 31A! | Illustrasjonsbilde



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 290 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

93/93 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

3 501 984,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 938,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 201 594,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

30 737,-

BYGGEÅR

1996

Din megler



Thomas Myhre

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no

+47 970 54 432

Thomas er en faglig sterk eiendomsmegler og en viktig bærebjelke i teamet vårt. Som fagansvarlig kombinerer han solid kompetanse med godt humør og en trygg tilstedeværelse som skaper tillit hos kundene.

Tidligere kunder beskriver Thomas som blid, jordnær og lett å prate med. Han er kjent for å være svært tilgjengelig, rask til å svare og god til å lytte. Med tydelig kommunikasjon og ærlige råd sørger han for at salgsprosessen oppleves oversiktlig og trygg fra start til slutt.

Thomas er dedikert i arbeidet sitt og følger både selger og interessenter tett opp. Han er løsningsorientert, strukturert og jobber målrettet for å oppnå best mulig resultat, også i krevende markeder.

Med sitt engasjement, sterke faglige fundament og genuine omtanke for kundene, er Thomas megleren som gjerne gjør det lille ekstra.



Flott 4-roms leilighet med stort potensial og sentral beliggenhet på Tiller | Parkering | Fjernvarme | Sørvendt terrasse

Thomas Myhre v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Romemyra 31A!

Her får du en flott 4-roms leilighet med stort potensial og attraktiv beliggenhet på Tiller. Leiligheten byr på romslig stue med store vindusflater, kjøkken på ca. 12 kvm og tre soverom av god størrelse. Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse på ca. 13 kvm med meget gode solforhold og direkte adkomst til hage. Her har du muligheten til å skape din drømmebolig! Området er rolig og barnevennlig, med en sentral beliggenhet og kort vei til City Syd, skole, barnehage og kollektivtransport.

Høydepunkter:

- 4-roms leilighet med stort potensial
- Sørvendt terrasse på ca. 13 kvm med hageadkomst
- Tre soverom
- Fjernvarme
- Parkering ved inngang
- Sentral beliggenhet
- Kort vei til alt man trenger i hverdagen



Her får du en flott 4-roms med stort potensial og gode muligheter til å skape din drømmebolig.









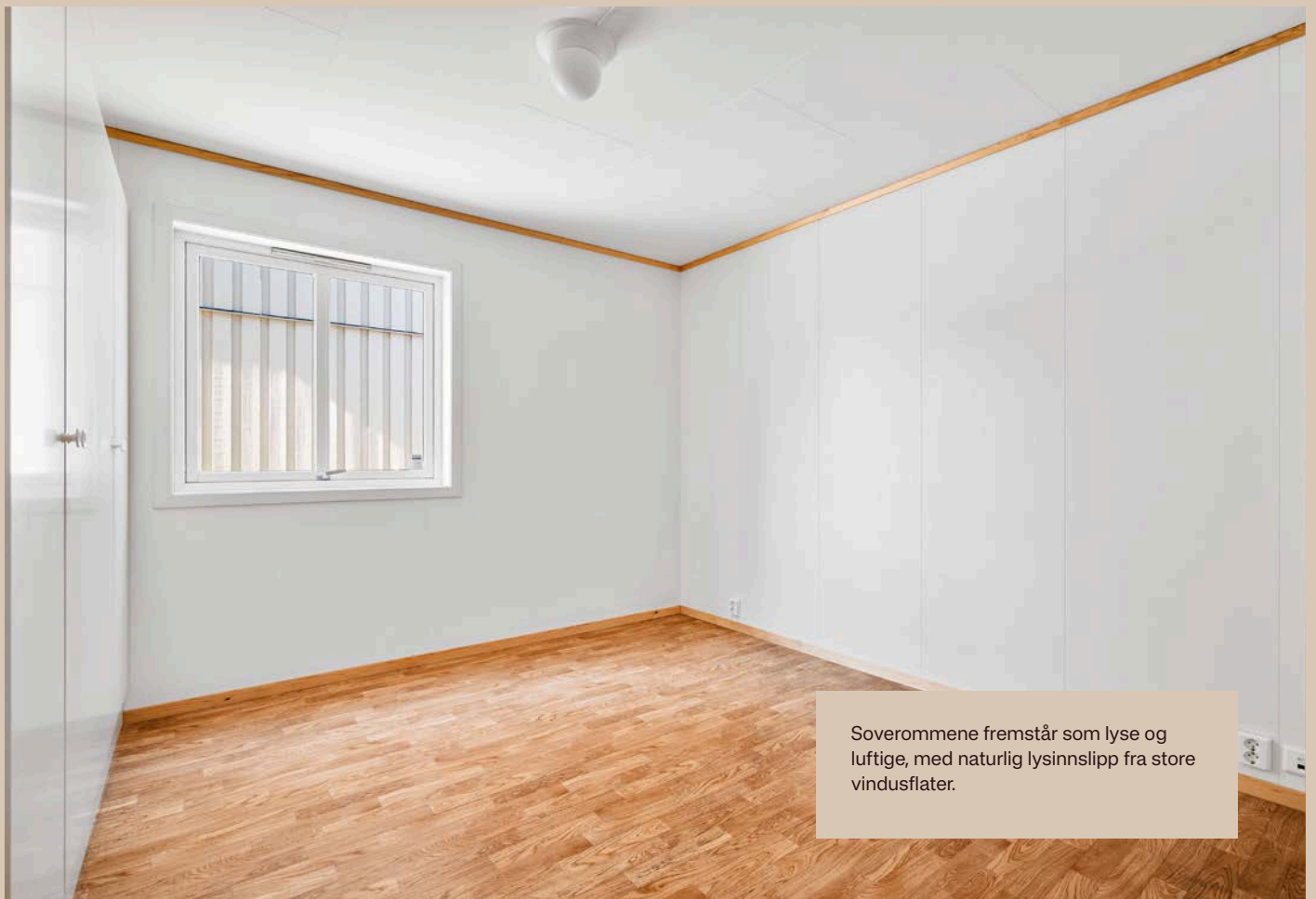
Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse med meget gode solforhold.







Boligen har totalt tre soverom av god størrelse som måler 11,5 kvm, 10,5 kvm og 7 kvm.



Soverommene fremstår som lyse og luftige, med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater.



Det er også et praktisk separat toalettrom ved entréen.



Badet måler 7 kvm og er utstyrt med servanttinnredning, skap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.



I tilknytning til gangen er det en bod som sørger for rikelig med lagringsplass.





Plantegning



Romemyra 31A

1. Etasje



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

ROMEMYRA 31A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 290 000

Omkostning kjøper

3 290 000,00 (Prisantydning)

201 594 (Andel av fellesgjeld)

3 491 594 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 492 684 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 501 984 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 501 984

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 938,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: kabel-TV/internett,

kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, betjening av fellesgjeld og medlemskontingent i Sameiet Romemyra Boligområde.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnad renter: kr 1 053,-
- Felleskostnad avdrag: kr 909,-
- Driftsdel: kr 3 976,-

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

Kommunale avgifter

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

Fellesgjeld

Kr 201 594 pr. 26.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Låne nummer: 90517269068

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 26.03.2026: kr 4 152 832,-

Andel av saldo: kr 201 594,-

Restløpetid: (siste termin 30.06.2038)

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,15 %

Sikringsordning

Borettslaget har tegnet sikring mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, i henhold til borettslagsloven. Leverandør av sikring er Klare Finans AS. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 30 737 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 893 261 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 573 043 (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

Leiligheten ligger sentralt plassert på Tiller i et veletablert og barnevennlig nabolag, preget av skjermede tun, gangveier og lite gjennomgangstrafikk. Området er rolig og trygt, samtidig som det byr på kort vei til alt en travel hverdag krever. Her er det enkle og trygge skoleveier, og både Rosten skole og Tonstad skole (1.-10. trinn) ligger innen fem til seks minutters gange. Flere barnehager finnes i umiddelbar nærhet, med Romemyra barnehage kun et par minutter unna.

Daglige innkjøp gjøres enkelt hos Bunnpris Tonstad, ca. 5 minutters gange unna, eller Rema 1000 Tiller innen ca. 8 minutters gange. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger City Syd og handelsområdet på Tiller kun få minutter unna.

Området byr også på gode fritids- og aktivitetstilbud med blant annet Rostenhallen, Starrmyra fotballplass og treningssenter som Fresh Fitness Tiller ca. 12 minutters gange unna. Kollektivtilbudet er meget godt med Tonstadgrenda bussholdeplass ca. 2 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger til sentrum og øvrige bydeler. Heimdal stasjon nås på ca. 6 minutter med bil og tilbyr både tog- og bussforbindelser, og Trondheim sentrum nås på rundt 15 minutters kjøring. Beliggenheten passer utmerket for barnefamilier, etablerte og godt voksne.

Parkering

Andelseiere i 1. etg er spesielt tildelt bruksrett på én parkeringsplass utenfor egen leilighet. Andelseier med bruksretten har ansvaret for at denne er forsvarlig brøytet og strødd.

Borettslaget har også gjesteparkering som er skiltet.

Ved behov for parkering ut over den tildelte parkeringsplassen, må dette søkes og godkjennes av styret i sameiet. Henvendelse gjøres styrets leder i

borettslaget.

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

Felles tomt, eid av borettslaget.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg av boliger, Romemyra 29-31, datert 23.01.1996. Det foreligger ikke ferdigattest.

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 godkjente og byggemeldte tegninger for Romemyra 23-25, datert 15.03.1995, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad, wc og en innvendig bod.

Terrasse på 13 m².

Leiligheten har en utvendig bod, men denne er ikke oppmålt.

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Stue, kjøkken, tre soverom, bad, wc, gang entré og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse

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 disponeres av denne andelen, ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Bodens areal er ikke medregnet i andelens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod er ikke oppmålt da den var låst.

Standard

Velkommen hjem!

Entré / gang

Leiligheten har en romslig og funksjonell entré/gang som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I tilknytning til gangen finnes også en praktisk bod som sørger for gode lagringsmuligheter.

Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og gir et godt utgangspunkt for å skape et hyggelig oppholdsrom. Leiligheten oppvarmes med fjernvarme. Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse på ca. 13 kvm med meget gode solforhold. Terrassen kan enkelt innredes med ønsket utemøblement og har direkte adkomst til hage. Andelseiere i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til

tilhørende plenareal på hagesiden, med tilhørende vedlikeholdsplikt.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i en egen del ved stuen og måler ca. 12 kvm. Her er det godt med plass til innredning og spiseplass, og rommet gir gode muligheter for modernisering etter eget ønske og behov.

Soverom

Leiligheten har totalt tre soverom av god størrelse, på ca. 11,5 kvm, 10,5 kvm og 7 kvm. Soverommene fremstår som lyse og luftige med naturlig lysinnslipp fra vindusflater, og kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom, kontor eller hovedsoverom.

Bad

Badet måler ca. 7 kvm og er utstyrt med servantinnredning, skap, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har god størrelse og et funksjonelt utgangspunkt.

Toalettrom

I tillegg har leiligheten et praktisk separat toalettrom i tilknytning til entréen.

Bod og parkering

Leiligheten disponerer både innvendig bod samt utvendig bod. Det er parkering rett foran inngangspartiet, og borettslaget har også gjesteparkering.

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.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Arve Ræder

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 utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Drypp gjennom balkongtak fra 2 etg.

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

Ja. Maur.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse av arbeidet: Service på fjernvarmeanlegg

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei.

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

Ja, kun av faglært. Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassebord.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det

elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. 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. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Byggemåte:

Boligen er etablert på støpt plate. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med trepanel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Vindu med 2-lags isolerglass.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og dører | Enkelte vindu har treg mekanisme og har behov for vedlikehold. Karmen er værslitte.

- Yttervegger | Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

- Kjøkken, overflater og innredning | Det registreres fuktskader i benkeskap og sokler.

- Kjøkken, avtrekk | Det bemerkes støy i anlegget.

- Avløpsrør | TG2 pga alder.

- Vannledninger | Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannbåren varme | Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannsbereder | Berederen er over 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.

- Ventilasjon | Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

- Bad, overflater | Det registreres svakt fall til sluk.

- Bad, membran, tettesjikt og sluk | Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer

- Bad, sanitærutstyr | Det er fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Lovlighet / HMS:

- Manglende røykvarsler | Det er ikke registrert røykvarsler i boligen. Manglende røykvarsler reduserer muligheten for tidlig varsling ved brann. Dette kan føre til forsinket rømning, økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv. Forholdet tilfredsstillende ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

- Brannslukkeapparat eldre enn 10 år | Brannslukkingsapparatet er over 10 år gammelt. Eldre brannslukkingsapparater kan ha redusert funksjon og pålitelighet, og det er usikkerhet knyttet til om apparatet vil fungere som forutsatt ved brann. Dette kan redusere muligheten for effektiv slokking i tidlig fase og øke risikoen for personskade og materielle skader.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Romemyra 31A, 7091 TILLER

Gnr. 323, bnr. 2046

i Trondheim kommune. Andelsnr. 3 i Granlund Borettslag med orgnr. 976119142

Selger

Karin Gustad

Borettslag

Granlund Borettslag

Organisasjonsnummer: 976119142

Andelsnummer: 3

Borettslaget har egen nettside:

www.granlund-borettslag.no. Det er pliktig medlemskap i Sameiet Romemyra Boligområde. Medlemskontingenten er inkludert i felleskostnadene.

Andelseierne i 1.etg. har rett til eksklusiv bruk av naturlig tilhørende arealer, dvs. plen på hageside. Disse andelseierne har også vedlikeholdsplikt for dette arealet.

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

Det ble på generalforsamling i 2018 vedtatt at alle som ønsker å utvide sin bod, må søke til styret om tillatelse og følge retningslinjene som styret har utarbeidet.

Eier må søke styret om tillatelse for inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger eller varmpumpe. Det er ikke tillatt

med parabolantenner.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: SP0003191564

Husdyr: Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører sjenanse eller ulempe for de andre andelseierne.

Andelseier som holder dyr skal sørge for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere, å ha full kontroll på dyret til enhver tid, at katter skal være kastrert/sterilisert, at ekskrementer utendørs skal fjernes av eier, at veranda, plen og fellesareal ikke brukes som luftegård, og at dyreholdet ikke går utover og forringer borettslagets eiendom og bygninger.

Forkjøpsrett: Det foreligger ikke forkjøpsrett på eiendommen. Det praktiseres kun forkjøpsrett ved tvangssalg.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel i Boligbyggelaget Nye Trondheim før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 1 380 784 og samlede driftskostnader på kr 943 380. Dette ga et positivt årsresultat på kr 177 586.

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseiere i 2. etasje har ansvar for renhold av trapper og svalgang etter oppsatt turnusliste.

Plenklipp og vedlikehold av denne utføres av andelseier i 1. etg som har spesiell tildelt bruksrett på plen utenfor sin andel.

Snøbrøyting og strøing i oppkjørsel er tildelt andelseiere i 1.etg som er spesielt tildelt bruksrett på parkeringen.

Andelseiere i 2.etg er dog pliktig til å bidra med snøbrøyting ved store snømengder. Andelseiere har strøplikt foran sine inngangspartier.

Dugnadsarbeid kan omfatte vedlikehold, opparbeidelse av grøntanlegg og maling/beising av bygninger.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til planlagte boliger, garasje og uthus etter reguleringsplan r0015l.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til

sentrumsformål - nåværende og byggesone 2.

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

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

5001/323/2046:

21.03.1996 - Dokumentnr: 4844 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2046 F1

15.09.2003 - Dokumentnr: 19301 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedr.fellesareal og vedlikehold
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rett for kommunen til stolofester m.m.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/ telesentral
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

05.12.1995 - Dokumentnr: 24511 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:323 Bnr:1748

06.03.1996 - Dokumentnr: 3957 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 44938 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:323 Bnr:2046

06.11.1996 - Dokumentnr: 19882 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2055
Vederlagsfri bruk av alle fellesarealer

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert 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 privat 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.

Kontraksgrunnlag

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,-. Egenerklærings skjema 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 opptre 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 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 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 avvike 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 uoppfordret 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 salgsoppgaven, 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 deknings salg 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 misligholdt 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 32 900,00
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 20 000,00
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 17 500,00
 TOBB innhenting av info kr 5 000,00
 Visnings-/overtagelseseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 125,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 121 515,00. 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

Thomas Myhre
 Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
thomas.myhre@emera.no
 Tlf: 970 54 432

Ansvarlig megler

Thomas Myhre
 Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
thomas.myhre@emera.no
 Tlf: 970 54 432

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
 Organisasjonsnummer 936749259
 Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
 Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

16.04.2026

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 samarbeidspartnere 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

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

ROMEMYRA 31A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260050	
Selger 1 navn	
Tom Arne Gustad	
Gateadresse	
Romemyra 31A	
Poststed	Postnr
TILLER	7091
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Karin Gustad	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TAG

1

Document reference: 05260050

- 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, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Initialer selger: TAG

2

Document reference: 05260050

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 05260050

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Arne Gustad	4ebec69620bdd0c301ca 632f20481d182ae5fba4	15.04.2026 10:00:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260050

- 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>

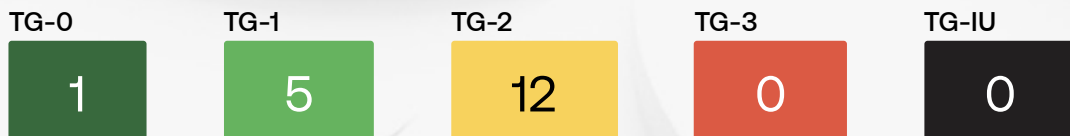
Romemyra 31A

7091 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1996
BRA: 93 m²
BRA-i: 93 m²
Rapportdato: 13.4.2026 (Gyldig til 13.4.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41498>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Felte Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Enkelte vindu har treg mekanisme og har behov for vedlikehold. Karmer er værslitte.
Yttervegger	Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Kjøkken - Overflater og innredning	Det registreres fuktskader i benkeskap og sokler.
Kjøkken - Avtrekk	Det bemerkes støy i anlegget
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannbåren varme	Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Varmtvannsbereder	Berederen er over 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.
Ventilasjon	Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
Våtrom: Bad - Overflater	Det registreres svakt fall til sluk.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke registrert røykvarsler i boligen.
Manglende røykvarsler reduserer muligheten for tidlig varsling ved brann. Dette kan føre til forsinket rømning, økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparatet er over 10 år gammelt.
Eldre brannslukkingsapparater kan ha redusert funksjon og pålitelighet, og det er usikkerhet knyttet til om apparatet vil fungere som forutsatt ved brann. Dette kan redusere muligheten for effektiv slokking i tidlig fase og øke risikoen for personskade og materielle skader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2026

Rapportdato
13.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Karin Gustad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jan Arve Ræder**

Telefon: **40004461**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **jan@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstmann.

Egne premisser:

Informasjon om boligen

Adresse: **Romemyra 31A, 7091 Tiller**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **323**

Bruksnr: **2046**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1996**

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er etablert på støpt plate. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med trepanel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet i firemannsbolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	93	93 Romfordeling: Stue, kjøkken, tre soverom, bad, wc, gang entré og bod.	0	0	13
Totalt m²	93	93	0	0	13

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod er ikke oppmålt da den var låst.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik påvist.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vindu har treg mekanisme og har behov for vedlikehold.	
Karmen er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak på lukke- og låsemekanisme må påregnes.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.3 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av råteskader må påregnes.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble påvist.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det er ikke etablert ildsted. Det er for kort avstand fra brennbart materiale til sotluke, dette må utbedres ved en eventuell etablering av ildsted.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres fuktskader i benkeskap og sokler.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det bemerkes støy i anlegget	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Service på avtrekket anbefales.	

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
<p>Det er ikke registrert røykvarsler i boligen.</p> <p>Manglende røykvarsler reduserer muligheten for tidlig varsling ved brann. Dette kan føre til forsinket rømming, økt risiko for alvorlig personskade og tap av liv. Forholdet tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til brannsikkerhet og kan medføre ansvar for eier.</p>	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
<p>Brannslukkingsapparatet er over 10 år gammelt.</p> <p>Eldre brannslukkingsapparater kan ha redusert funksjon og pålitelighet, og det er usikkerhet knyttet til om apparatet vil fungere som forutsatt ved brann. Dette kan redusere muligheten for effektiv slukking i tidlig fase og øke risikoen for personskade og materielle skader.</p>	

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen vesentlig avvik ble påvist.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det foreligger ingen opplysninger om at det er utført arbeid på anlegget etter 1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.12 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
<p>Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p>	

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har passert halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på beredere som har passert halvparten av forventet brukstid.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Støy i vifteanlegget. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service/utskifting av ventilasjonsanlegget anbefales.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte plater på vegg, veggvinyl i dusjsonen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. På grunn av dusjkabinett plassering er det ikke målt fallforhold under dusjkabinettet.	
Det registreres svakt fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Sluk er plassert under dusjkabinett. Kabinettet kan i prinsippet flyttes, men dette ble ikke gjort da det innebærer risiko for skade på innredning og tettesjikt. Tilstanden på sluk er derfor ukjent.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er oppsprekking i skjøter på gulvbelegget.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl på baderoms innredningen.

Det registreres løs dør på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Dusjkabinett bør utbedres..

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Dusjsonen grenser mot nabo og festskrift garderobeskap.

Rommet benyttes med dusjkabinett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

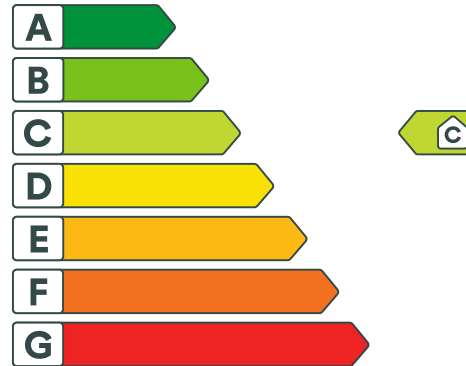
6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral



Adresse Romemyra 31A, 7091 TILLER	
Dato for energimerking 13.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280509
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10559464
Gårdsnummer 323	Bruksnummer 2046
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 1996	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 93,0 m²	Oppvarmet bruksareal 93,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
118,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
121,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 093 kWh



Romemyra 31A, 7091 TILLER



Detaljering

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



Romemyra 31A, 7091 TILLER



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 varmelementer 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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.



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: Robert Robot

Dato utført: 26.03.26 Side 1 av 3

Granlund Borettslag	Vår ref.:	250/3
Romemyra 31 A	Type:	Borettslag frittstående
7091 TILLER	Eiere:	Karin Gustad
Organisasjonsnr: 976 119 142	Andelsnr:	3

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 938

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	1 053
	Felleskostnad driftsdel	3 976
	Felleskostnad avdrag	909

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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. Sikringselskapet 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>

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	201 594	Gjeld siste årsoppg.:	201 594
Klient ajourf. lån:	4 152 832,23	Klient gj. s. årsoppg.:	4 152 832

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 90517269068, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 26.03.2026: 4 152 832

Andel av saldo: 201 594

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2038)

Flytende rente

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

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: Tom Arne Størseth

Adresse: Romemyra 29 B

Postnr/-sted: 7091 TILLER

E-post: granlundborettslag@styrepost.no

Webseite: www.granlund-borettslag.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2026

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 26.03.26 Side 2 av 3

Granlund Borettslag	Vår ref.:	250/3
Romemyra 31 A	Type:	Borettslag frittstående
7091 TILLER	Eiere:	Karin Gustad
Organisasjonsnr: 976 119 142		

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2026

Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	30 737	Gjeld:	201 594	Andre inntekter:	992
		Utgifter:	13 535		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	258 000
Andelsnr:	3		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1996
Gårds/bruksnr: 323/2046
Bygningstype: 4-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold 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 boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspålydende endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0003191564
--------------	------------------------	-----------	--------------

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	Nei	BRA	89
Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	fire-romsleilighet
Fasiliteter:			

FORKJØPSRETT

Det praktiseres forkjøpsrett kun ved tvangssalg. De øvrige andelseierne i laget har da forkjøpsrett, se vedtektene.

PARKERING

Beboere i 1. etasje har en parkeringsplass foran inngangsparti. Beboere i 2.etg parkerer på merkede plasser. Gjesteparkering er skiltet.

SAMEIET ROMEMYRA BOLIGOMRÅDE

Det er pliktig medlemskap i Sameiet Romemyra Boligområde. Medlemskontingenten er inkludert i felleskostnadene.

HJEMMESIDE

Granlund Borettslag har egen hjemmeside: www.granlund-borettslag.no
Info om fjernvarmeanlegget finnes der.

UTVIDELSE AV BODER

Det ble på generalforsamling i 2018 vedtatt at alle som ønsker å utvide sin bod, må søke til styret om tillatelse og følge retningslinjene som styret har utarbeidet.

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/>.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 3 av 3

Granlund Borettslag	Vår ref.:	250/3
Romemyra 31 A	Type:	Borettslag frittstående
7091 TILLER	Eiere:	Karin Gustad
Organisasjonsnr: 976 119 142		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, 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.

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).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. 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.

V E D T E K T E R

For

GRANLUND BORETTSLAG

(org. nr. 976 119 142)

vedtatt på generalforsamling 22. mars 2006
sist endret på generalforsamling 27. mars 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Granlund Borettslag er et andelslag med 22 andeler med formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med andelseiernes boret.

1-2 Forretningskontor

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 ett hundre kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslag. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 -1 (2) i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget 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 at 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 Nærmere om forkjøpsretten

Når laget avhender en andel etter borettslagslovens §4-8 og 4-9 (tvangssalg), har de øvrige andelseierne i laget forkjøpsrett. Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter andelens overtakelsesdato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseierne i 1.etg. har rett til eksklusiv bruk av naturlig tilhørende arealer, dvs. plen på hageside. Disse andelseierne har også vedlikeholdsplikt for dette arealet.
- (3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (4) Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. For å ivareta visuelle og estetiske hensyn er det ikke tillatt med parabolantenn i borettslaget. Parabolantenn kan også være til sjenanse for andre andelseiere.
- (5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Det forutsettes tilbakeføring/oppheving av tiltak ved fraflytting av boligen.

(6) Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Andelseier plikter å overholde de til enhver tid gjeldende husordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører sjenanse eller ulempe for de andre andelseierne

4-2 Bruksoverlating.

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Andelseierne plikter å holde laget orientert om sin fysiske eller digitale adresse. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås. Autorisert rørlegger er påkrevd ved alt arbeid i forbindelse med rør/sanitær og fjernvarme (VVS). Andelseier er ansvarlig for boligens elektriske anlegg. Arbeid på det elektriske anlegget skal bare utføres av autorisert el-installasør.
- (2) Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av vannklosett, varmtvannsbereider, baderomsinnredning og sanitæranlegg for øvrig. Tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, garderobeskap, kjøkkeninnredning og innvendige dører med karmen. Dette gjelder også ventilator/vifte.

Vedtekter for Granlund borettslag

- (3) Andelseierens vedlikeholdsansvar omfatter også boligens fjernvarmeanlegg.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense sluk og nedløp fra verandaen. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen for å unngå tette sluk og eventuelle oversvømmelser.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for skadedyr.
- (6) Andelseieren har ansvar for skadebegrensning og sikring ved tilfeldig skade, påført for eksempel ved innbrudd og uvær.
- (7) Andelseier må ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra borettslaget foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen. (el-kabler, fjernvarmerør og ventilasjonskanaler) Andelseier er ansvarlig for at evt. ildsted blir forskriftsmessig installert og godkjent av ansvarlig foretak iht. plan- og bygningsloven før det tas i bruk. I 1.etg. kan det installeres peis. I 2.etg. kan det installeres peis av lett konstruksjon eller vedovn. For øvrig må det tas hensyn til bygningens bærende konstruksjoner før evt. tunge enheter tas inn i boligen. (gjelder 2.etg.)
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bordkledning, takrenner, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Videre omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt utvendig beisning og maling, men slikt vedlikehold kan organiseres som dugnadsarbeid. Jf. 5-2 (6c)
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Dugnadsarbeid

(1) Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis og frivillig utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a) Vedlikehold og drift av bygninger og fellesareal
- b) Opparbeidelse og drift av grøntanlegg og andre utomhusanlegg
- c) Maling/beising av bygninger

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg.

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales forskuddsvis med forfall den 1.i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. Borettslaget kan velge varamedlemmer.

Vedtekter for Granlund borettslag

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamling velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares i henhold til gjeldende personvernregler.
- (4) Styret har myndighet til å fastsette og endre husordensregler med alminnelig flertall på styremøte.

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmene er til stede eller en eller flere er representert med varamedlem. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

- (2) Generalforsamling skal innkalles skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere varsel som likevel skal være 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 den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).
- (4) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomgang og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og at det benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer,
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Vedtekter for Granlund borettslag

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendring

11-1 Vedtektsendring.

- (1) Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.
- (2) Borettslaget må ikke gå til oppløsning / endre status eller endre eiendommens eierforhold uten samtykke fra Husbanken så lenge det hviler husbanklån på borettslaget. I motsatt fall vil banken forbeholde seg retten til å kreve full innfrielse av lånet.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003.

VEDTEKTER FOR SAMEIET ROMEMYRA BOLIGOMRÅDE

Vedtatt på konstituerende møte 13. mars 1997

§ 1

Sameiets navn er «Sameiet Romemyra Boligområde». Forkortes SRB.

§ 2.

SRB er stiftet og eies av de fire borettslag i Romemyra Boligområde:

Bjørklund, Rognlund, Granlund og Osplund borettslag

hvor hvert borettslag er eier i forhold til en brøk der telleren tilsvarer antall leiligheter i hvert borettslag og nevneren summen av alle leiligheter i de 4 borettslag tilsammen.

§ 3.

SRB har til formål å erverve ved feste eller kjøp de arealer som er regulert til fellesarealer i boligområdet og som ligger på Gnr. 323, bnr. 2055 og på dette areal etablere, eie og drive de bygg eller andre fellestiltak som eierne ønsker.

§ 4.

Forretningskontor er i Trondheim og det inngås særskilt forretningsførerkontrakt i.h.t. styrets vedtak.

§ 5.

SRB ledes av et styre som består av lederne i de 4 borettslag som er sameiere med nestlederne som personlige vararepresentanter.

Ledervervet i SRB går på rundgang etter følgende rekkefølge: Bjørklund BRL, Rognlund BRL, Granlund BRL og Osplund BRL.

SRB forpliktes utad av leder og ett styremedlem i fellesskap. I styremøte har hvert styremedlem en stemme. Styremøter holdes iht. innkalling fra styreleder eller når et styremedlem eller forretningsfører krever det. Styret er beslutningsdyktig når styret er fulltallig og minst 3 stemmer for vedtaket.

I saker som etter Borettslagsloven må behandles av de enkelte borettslags generalforsamlinger, kreves samtykke fra alle 4 sameiere for at et vedtak i slike saker skal være gyldige i SRBs styre.

Evt. ansettelse i SRB foretas av styret.

§ 6.

Årsmøte i SRB holdes hvert år innen utgangen av juni måned i.h.t. skriftlig innkalling med minst 8 - høyst 20 - dagers varsel. Deltakere på årsmøtet i SRB er medlemmene av styrene i de 4 borettslag som eier SRB, maks. 3 fra hvert styre. Hver sameier på årsmøtet har likevel bare 1 stemme hver. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. Årsmøtet ledes av SRBs styreleder.

Årsmøtet i SRB avholdes før generalforsamlingene i de fire borettslagene. Dette slik at det ikke vil oppstå tvil om hvem som skal møte, samt hvem som har ansvaret for innkallingen.

Årsmøtet skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsoppgjør fra styret, herunder:
 - a) Årsberetning
 - b) Resultatregnskap og balanse
 - c) Godtgjørelse til styre.
3. Godkjenning av årsoppgjøret.
4. Andre saker som er uttrykkelig nevnt i innkallingen. Styrets medlemmer kan kreve saker oppført på sakslista for årsmøtet hvis kravet framkommer styrets leder innen fastsatt frist.

Ad. pkt. 2 b): For driften av virksomheten i SRB legger styret fram regnskap som avsluttes pr. 31.12. hvert år. Utgiftene fordeles på sameierne iht. eierbrøken medmindre annen utgiftsfordeling er avtalt.

Borettslagene betaler forskuddsvis sin andel av SRBs utgifter.

Alle vedtak i årsmøtet fattes med simpelt flertall av de møtende bortsett fra vedtektsendringer som må fattes med minimum 2/3 deler av avgitte stemmer.

§7

SRB har ikke biloppstillingsplasser for kjøretøyer over 3.5 tonn samt påhengsvogner og avskilte kjøretøy.

§ 8

Forøvrig gjelder Lov om Sameiege av 18. juni nr. 6 1965 med evt. endringer.

Trondheim 13. mars 1997

Revidert 05.07.1999.

Revidert 03.07.2010

Revidert 18.11.2010

HUSORDENSREGLER FOR GRANLUND BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 12.02.1996, sist endret ihht generalforsamlingsvedtak 27.03.2025.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle viser hensyn og omtanke til hverandre under de forskjellige forhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres og plikter til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, sentrifugeres eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger med nabovarsel i god tid.

Ved inn-/utflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer med nabovarsel, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000.
- lørdag klokken 1000-1800

Plenkipping på søndager før kl. 13.00 må unngås mht. helligdagsfreden.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Andelseiere skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking, lufting av matter, tepper, dyner og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at det ikke monteres permanente klessnorer utendørs på veranda. Veranda kan benyttes til klestørk så lenge tørkestativets høyde er lavere enn rekkverket.
- at balkong, inngangsparti og svalgang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- at blomsterkasser på veranda i 2.etg skal festes på innsiden av rekkverk.

Eier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

4-1. Avfallshåndtering

Avfallsbeholderne er kun beregnet til normalt husholdningsavfall. Følg reglene for kildesortering og behandling av spesialavfall. Pakk restavfallet godt inn før det kastes. Papp/papiravfall skal komprimeres maksimalt. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene da det lett tiltrekker fugler, rotter og mus.

Brannfarlig avfall, f.eks. varm aske o.l., filler fuktet med olje eller annen brannfarlig væske må ikke kastes i avfallsbeholderne.

Ved inn- og utflytting, større oppussingsarbeid, innkjøp av hvitevarer, møbler o.l. må beboer selv ta hånd om bortkjøring.

4-2. Mating av dyr

Det er forbudt å mate fugler eller andre dyr innenfor borettslagets område. Dette inkluderer enhver form for bevisst fôring, enten det skjer fra leilighetene eller fra fellesområder da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

4-3. Renhold, lys og øvrig avtalt vedlikehold.

Borettslaget har overført noe av vedlikeholdsansvaret til andelseierne ihht etasje, bruksrett og ansvarsplikt som faller naturlig i borettslaget.

- Andelseiere i 2. etg har ansvar for renhold av trapper og svalgang etter oppsatt turnusliste.
- Utelys skal være på i tidsrommet 1.september til 1. april. Alle andelseiere har ansvar for hvert sitt utelys ved inngang og veranda i tillegg på fellesareal som bod, søppelstativ, svalgang og trapperom inkl utskifting av lyspære.

- Plenklipp og vedlikehold av denne utføres av andelseier i 1. etg som har spesiell tildelt bruksrett på plen utenfor sin andel.
- Snøbrøyting og strøing i oppkjørsel er tildelt andelseiere i 1.etg som er spesielt tildelt bruksrett på parkeringen. Andelseiere i 2.etg er dog pliktig til å bidra med snøbrøyting ved store snømengder. Andelseiere har strøplikt foran sine inngangspartier.

5. Kjøring og parkering

Borettslaget har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Kun disse områdene skal benyttes. Respekter skiltingen. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt. Uregistrerte kjøretøy eller kjøretøy som ikke tilhører andelseiere eller besøkende blir fjernet for eiers regning.

Andelseiere i 1. etg er spesielt tildelt bruksrett på én parkeringsplass utenfor egen leilighet. Andelseier med bruksretten har ansvaret for at denne er forsvarlig brøytet og strødd. Andelseiere i 2. etg er tildelt en nummerert parkeringsplass på sameiets parkering. Ved behov for parkering ut over den tildelte parkeringsplassen, må dette søkes og godkjennes av styret i sameiet. Henvendelse gjøres styrets leder i borettslaget.

El.kjøretøy skal kun lades med godkjent hjemmeladestasjon eller ladestasjon etablert på borettslagets parkeringsplasser. Hjemmeladestasjonen må ha egen kurs og jordfeilbryter. Etablering av denne bekostes av andelseier.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Andelseier som holder dyr skal sørge for

- at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.
- å ha full kontroll på dyret til enhver tid.
- at katter skal være kastret/sterilisert.
- at ekskrementer utendørs skal fjernes av eier.
- at veranda, plen og fellesareal ikke brukes som luftegård.
- at dyreholdet ikke går utover og forringer borettslagets eiendom og bygninger

7. Mislighold

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

Vesentlig mislighold kan føre til oppsigelse av andelseieren – jf. Vedtektenes § 4-1. 6.ledd.

GRANLUND BORETTSLAG

Styret

Granlund Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		888 312	845 976	888 300	923 832
Felleskostnader kapitaldel		492 072	492 072	492 000	485 067
Andre driftsinntekter	1	400	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 380 784	1 338 048	1 380 300	1 408 899
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styre honorar		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Forretningsfører honorar		-62 173	-60 186	-62 200	-64 900
Honorar administrative tjenester		-9 097	-8 806	-9 100	-9 500
Eksterne honorar	3	-13 326	-11 535	-9 200	-9 500
Kontingent/felleskostnader	4	-201 038	-132 530	-201 038	-201 038
Drifts- og serviceavtaler	5	-29 855	-31 488	-34 000	-15 000
Løpende vedlikehold	6	-10 780	-5 337	-15 000	-15 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-66 000	-66 000
Elektroniske fellesavtaler		0	-34 347	0	0
Forsikring		-147 448	-134 571	-151 700	-157 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-326 104	-89 134	-130 800	-245 700
Eiendomsavgifter		-88 237	-94 067	-99 000	-91 800
Energi, felles		-3 230	-3 038	-3 000	-3 000
Andre driftsutgifter	7	-6 454	-7 653	-6 000	-6 000
Sum driftskostnader		-943 380	-658 333	-832 678	-930 678
DRIFTSRESULTAT		437 404	679 715	547 622	478 221
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 208	20 050	15 000	15 000
Finanskostnader		-279 026	-297 844	-298 000	-260 401
Netto finansposter		-259 818	-277 794	-283 000	-245 401
Resultat før skattekostnad		177 586	401 921	264 622	232 820
Ordinært resultat etter skatt		177 586	401 921	264 622	232 820
ÅRSRESULTAT	8, 12	177 586	401 921	264 622	232 820
Disponering av totalresultat:		177 586	401 921	264 622	232 820
Overført til annen egenkapital		177 586	401 921	0	0



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	323	2046	0	0	Romemyra 29A, 7091 TILLER Romemyra 29B, 7091 TILLER Romemyra 31A, 7091 TILLER Romemyra 31B, 7091 TILLER Romemyra 33A, 7091 TILLER Romemyra 33B, 7091 TILLER Romemyra 35A, 7091 TILLER Romemyra 35B, 7091 TILLER Romemyra 37A, 7091 TILLER Romemyra 37B, 7091 TILLER Romemyra 39A, 7091 TILLER Romemyra 39B, 7091 TILLER Romemyra 41A, 7091 TILLER Romemyra 41B, 7091 TILLER Romemyra 43A, 7091 TILLER Romemyra 43B, 7091 TILLER Romemyra 45A, 7091 TILLER Romemyra 45B, 7091 TILLER Romemyra 47A, 7091 TILLER Romemyra 47B, 7091 TILLER Romemyra 49A, 7091 TILLER Romemyra 49B, 7091 TILLER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3338.06m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

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

Ja

5001 r0015I	Romemyra. (26.4.1995)
-------------	-----------------------

BEBYGGELSESPLAN

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
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



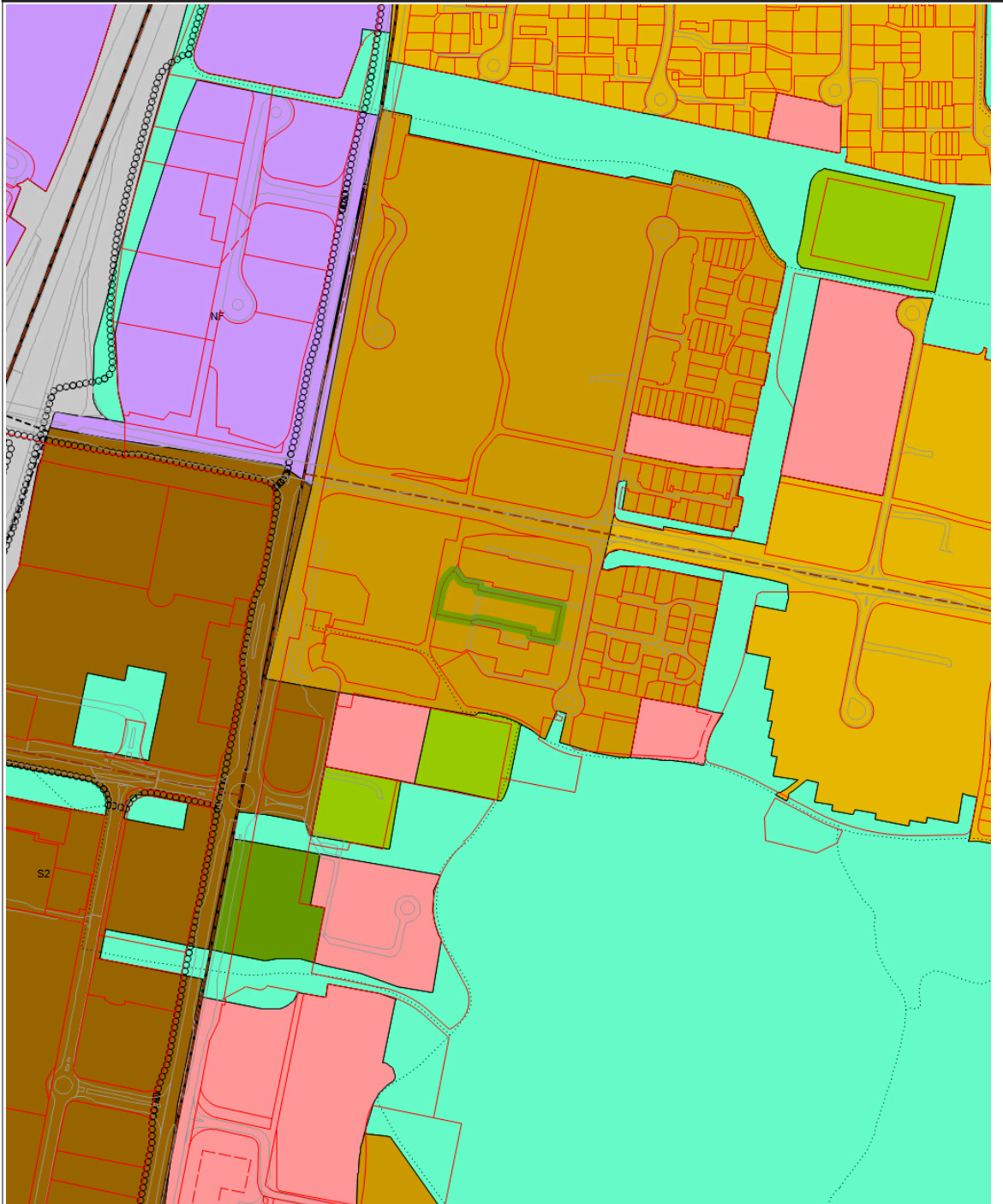
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2046	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Romemyra 31A 7091 TILLER, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Veg	 Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6	 Turveg / turdrag
 Framtidig turveg / turdrag	 Kollektivtrase	 Fjernveg
 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Næringsbebyggelse	 Idrettsanlegg	 Framtidig idrettsanlegg
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	 Blå/grønnstruktur	



Trondheim

Reguleringsplaner


Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 2046	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Romemyra 31A 7091 TILLER, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000




Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

 Veg


 RpFormålGrense

 Almennyttig formål


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

 RpGrense

 Eiendomsgrense god nøyaktighet

Privatveg gatenavn .

 Regulert tomtegrense



TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25

DR 0423/95

1. BYGGEOMRÅDER

- BØLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER

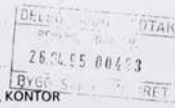
- HØYSPENNINGSLINJE, NETTSTASJON

7. FELLESONRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES GANGVEG
- FELLES GRØNTAREAL

ANNET

- PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, UTHUS
- EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtgrense
- anvisning av avkjørsel



ROMEMYRA BOLIGFELT
REGULERINGSENDRING

TRONDHEIM, 17.03.95



SIVILINGENIØR
GODHAVN AS

Nr.	Dato	Nr.	Endringsdato

TRONDHEIM KOMMUNE

R-156

Saksbehandler:

M = 1 : 1000

Kartblad: U-2829



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

A-Bbygg Eiendom AS
Postboks 4416
7002 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/35067/1995
oppgis ved alle henvendelser

Dato
23.01.1996

BYGGESTED: ROMEMYRA 29-31 G.nr.: 323/1748

BYGGHERRE: A_Bygg Eiendom AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIGER

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

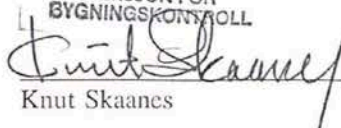
Arbeidet er besiktiget den 25.01.96.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

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

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll
BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL


Knut Skaanes

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

105980/96



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI
DELEGASJONSSAK

NR: DB / 0793/ 95

Behandlet: 25.07.95

A_Bygg Eiendom AS
Postboks 4416
7002 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/35067/1995
oppgis ved alle henvendelser

Dato
25.07.95

ROMEMYRA 23 - 25, BYGGESØKNAD FOR 4-MANNSBOLIG

Byggested: ROMEMYRA 23 - 25 G.nr.: 323/1748
Byggherre: A-Bygg Eiendom AS
Anmelder: Godhavn AS, siv.ing.

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

Innledning/saksframstilling

Søknaden er mottatt 06.04.95
Søknaden gjelder firemannsbolig i to etasjer, med to tre-roms leiligheter pr. etasje.

Huset har en grunnflate på 243m², og er beskrevet med hovedkonstruksjoner i tre. Bygget skal ha panelkledning og saltak 22°, med takstein.

Det er søkt om dispensasjon fra Byggeforskrift punkt. 30.3221, vedrørende avstand til vinduer i nabobygg.

Planstatus

Bebyggelsesplan for området ble sist endret i DR 423, den 26.04.95, og prosjektet er i samsvar med dette.

Vurdering/begrunnelse

Saken er tidligere forelagt brannvesenet, som vurderer fare for brannspredning via vinduer som så liten her at de ikke noen betenkeligheter med å dispensere.

Branningeniøren bemerket derimot brannspredningsfare via gesims, og minner om at brannkravet til vegg også gjelder for gesimsløsning. Det minnes også om brannkrav mot felles loft.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

148886/95

Anbefalinger for prosjektet

Leilighetsplanene er greit løst, for fasadene kunne det vært tilstrebet en større konsekvens i bruk av vindusinndeling og i skifte mellom liggende og stående panel.

Leilighetene i andre etasje har utvendig overdekket adkomst via svingt trapp og svalgang,- denne trappen bør utføres som rettløpstrapp med repos, enkelt trinn i svalgang bør unngås.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Bygningen tillates plassert som vist på situasjonsplanen på vilkår av at den kan innpasses innenfor regulert byggegrense, lovlig avstand fra nabogrense og veg.

Det vises til uttalelsene på situasjonskartet om bl.a. tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeid.

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

- A 0 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
- A1 Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune skal være oppfylt. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

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

- B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
- B2 Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.
- B3 Når bygningen er stukket ut i terrenget, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av byggeinspektør i samråd med byggherre/anmelder.
- B4 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.
- B5 Sanitærmelding skal være godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.
Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:


- C1 Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.
- C2 Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
- C3 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- C4 Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
- C5 Boligen må forsynes med brannslukningsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
- C6 Adkomstforhold og innvendige kommunikasjonsveger samt toaletter o.l. må være tilrettelagt for orienterings - og bevegelsehemmede i samsvar med byggeforskriftenes krav i kap. 23:2 og 41:4, :5, :7 og :8, samt 43:2.
- C7 Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.
- C8 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.
- C9 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10 m fra kjørbar veg. Eventuelt søppelrom skal ligge i gateplan.
- C10 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.


ANDRE VILKÅR:

- D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

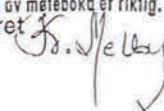
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering,
se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

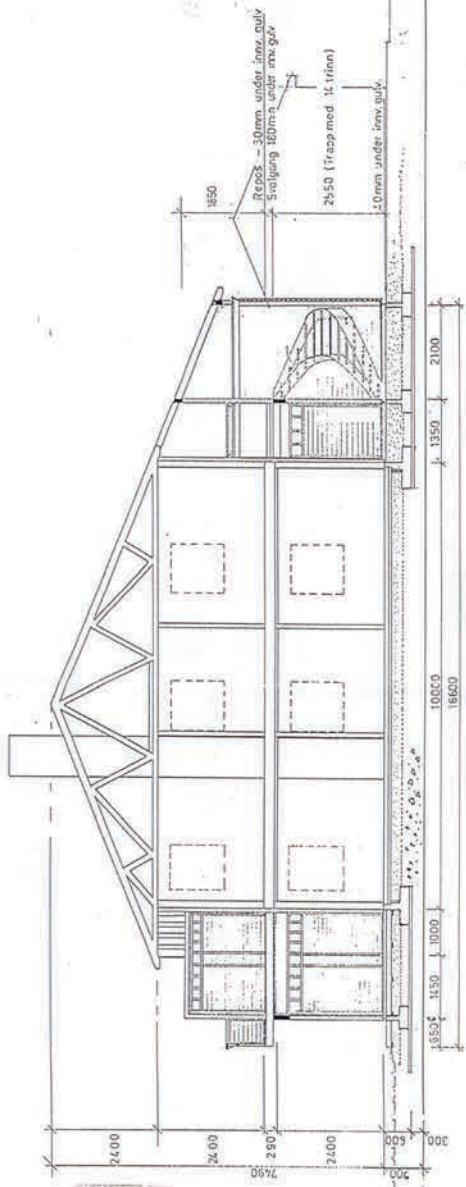

Frøydis Esmann
leder av seksjonen


Marit Lefdal
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

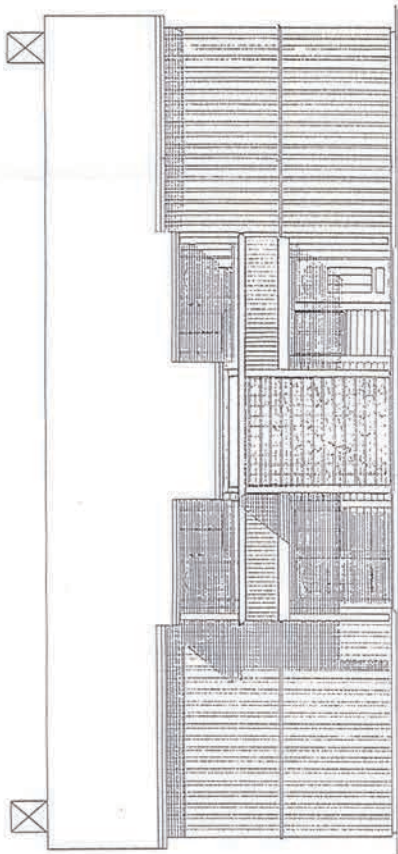


THONHEIM KOMMUNE
 ARBEIDSGRUPPE 1995
 Avd. UH
 06 APR 1995
 Registr. 05/35067
 Byggesaknr.

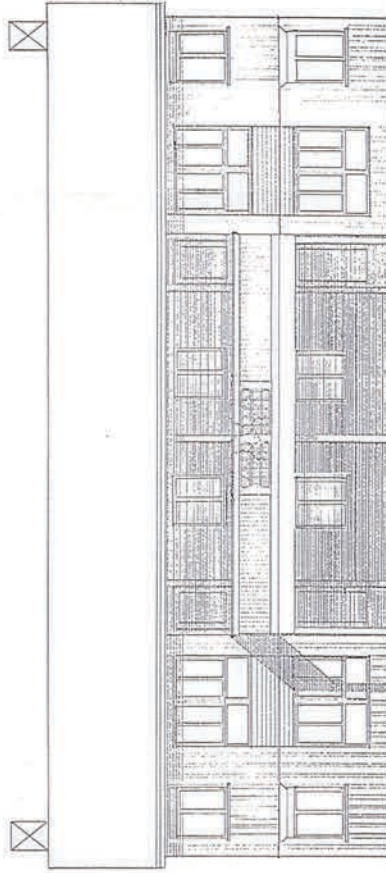


BYGGEMELDING

MM	1:100
Dato	15.03.95
Teiper	TS/SNK
Saksbehandler	
Ssk.nr.	
Tegn.nr.	1.15
ROMEMYRA BOLIGFELT FELT C1 3. BYGGETRINN	
HUS H, I, J OG K SNITT	
SVILINGSBØR GODHAVN AS 116 7328000 BRUGSKASSE 01 51 04144 702 11000000 PROSJEKTLØSELE - PROSJEKTERING - BYGGTILBELE	
REV. DATO	KORREKSJON
TYPELEIL. BRA BTA AREAL I PARENTES= 4 R + K 92,4 98,5 NETTO LYSMÅL. 3 R + K 75,0 80,3	



FASADE NORD



FASADE SÖR

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING TRONDHEIM
 Arkiv: BU 06 APR 1995
 Bruk nr: 05/35007

LESA SIKTET
 2007.11.11

BYGGEMELDING

Mål	1:100	ROMEMYRA BOLIGBELT FELT CI 3. BYGGETRINN
Dato	15.03.95	HUS H/J FASADER
Tepper	TSNK	REV DATO KORREKSJON
Saksbehandler		TYPE LEIL. BRA BTA AREAL I PARENTESER 4 R + K 92,4 98,5 NETTO LYSMÅL
Sak nr.		REV DATO KORREKSJON
Tepp.nr.	3,14	TYPE LEIL. BRA BTA AREAL I PARENTESER 4 R + K 92,4 98,5 NETTO LYSMÅL

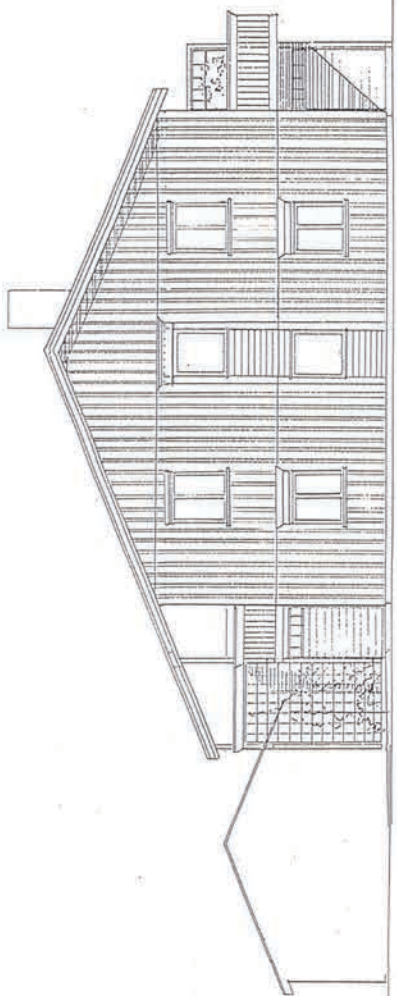


SVILLINGENØR
 AS
 GØDHAVN AS
 ERLING SKJAMES GÅSÅ, P. BILDETS 7602, INDRØYHEIM,
 PROSJEKTLEDELSE - PROSJEKTERING - BYGGJELEDELSE

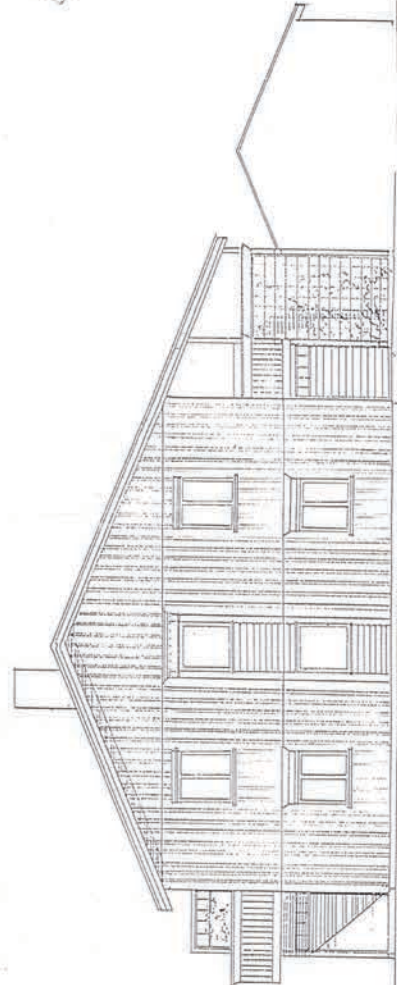
PROSJEKTLEDELSE
 ARBEIDSGRUPPE
 Skisse 300
 06 APR 1995
 05:35:47

BYGGEMELDING
 28.07.95 08:49
 BYGGESAKSYSTEM 001

BYGGEMELDING



FASADE VEST



FASADE ØST

ROMEMYRA BOLIGFELT FELT C1 3. BYGGETRINN	Mål 1:100
HUS H/J FASADER	Dato 15.03.95
REV DATO KORREKSTON	Tegner TS/SNK
TYPE LEIL. 4 R + K	Saksbehandler
BRÅ BTÅ AREAL I PARENTES= 92,4 98,5 NETTO LYSMÅL	Sak nr.
	Tegnr. 3.13



SIVILINGENØR
 GODHAVN AS FLR. 7153830
 ERLING SKAVES GJ. 51, P.O. 4116, 7002 TRONDHEIM.
 PROSJEKTLEDELSE - PROSJEKTERING - BRUGERLEDELSE

Romemyra 31A

1. Etasje



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

Nabolagsprofil

Romemyra 31A - Nabolaget Tiller - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tonstadgrenda Linje 15, 16, 45, 51, 111	2 min 0.2 km
Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6 Totalt 26 ulike linjer	14 min 1.2 km
Heimdal stasjon Linje R70	6 min 2.8 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	15 min 11 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 11 km

Skoler

Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Tonstad skole (1-10 kl.) 494 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 343 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	5 min 0.4 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

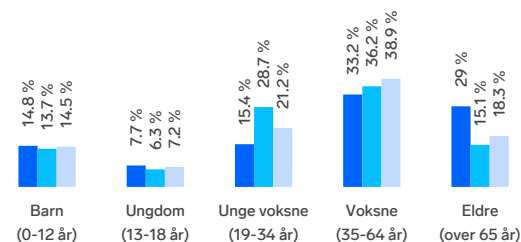
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tiller	1 037	457
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Romemyra barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km
Tonstad barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Porsmyra barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Tiller Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner 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



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



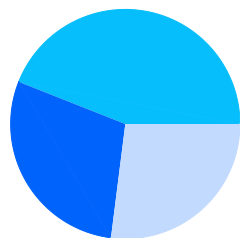
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Starmyra fotballplass Fotball	4 min	0.3 km
	Rostenhallen - rehab Aktivitetshall	4 min	0.4 km
	Kaliber Gym	11 min	
	Fresh Fitness Tiller	12 min	

Boligmasse



■ 29% enebolig
■ 44% rekkehus
■ 27% blokk

«Nærhet til butikker og friområde.
Gode gang- og sykkelveier tilgjengelig.
Stille og rolig tross sentral plassering
på Tiller.»

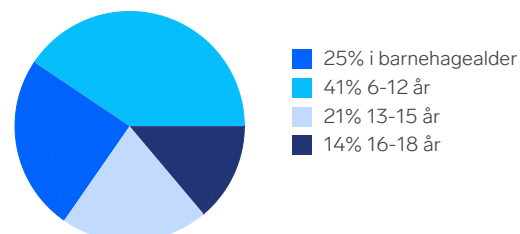
Sitat fra en lokalkjent



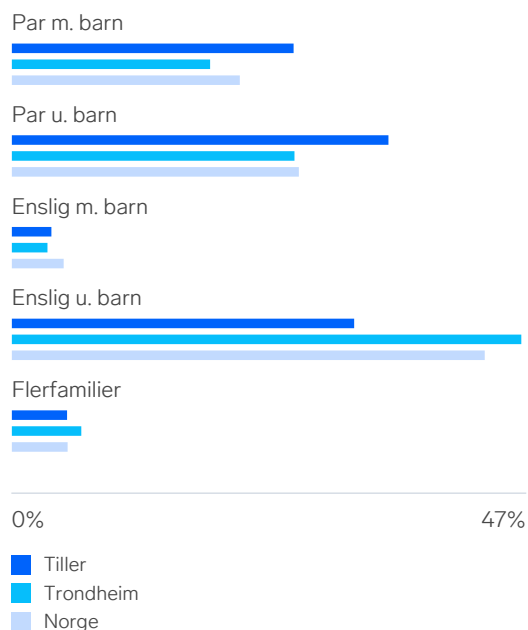
Varer/Tjenester

	StorM Senter	7 min
	Vitusapotek Tiller	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

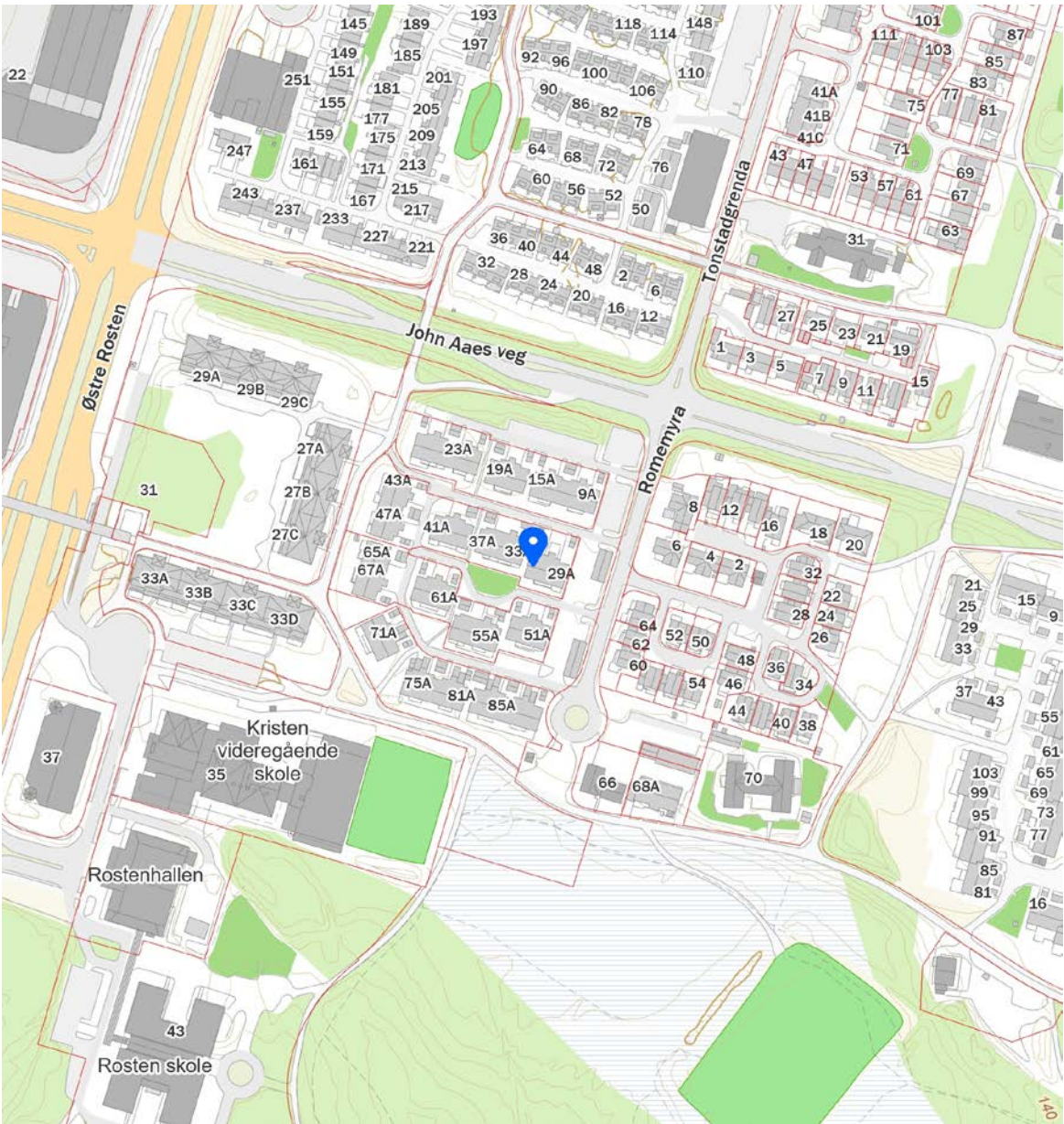
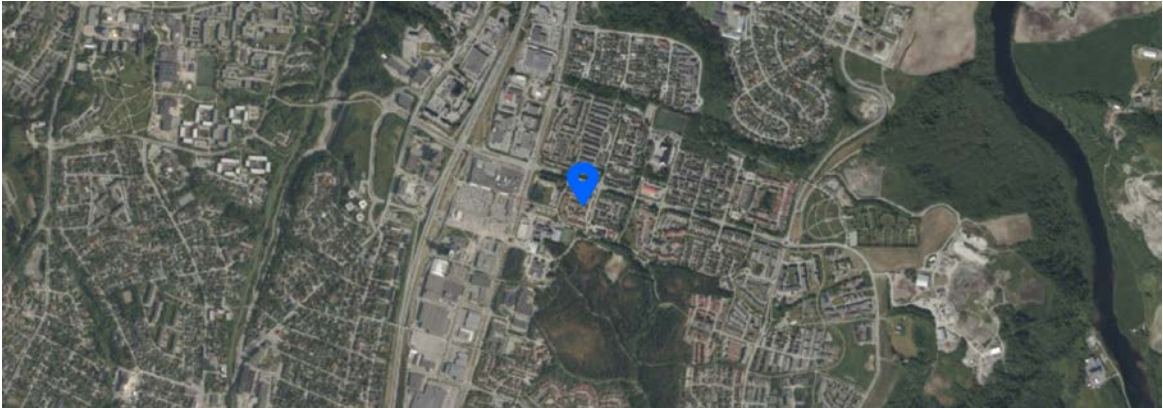


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



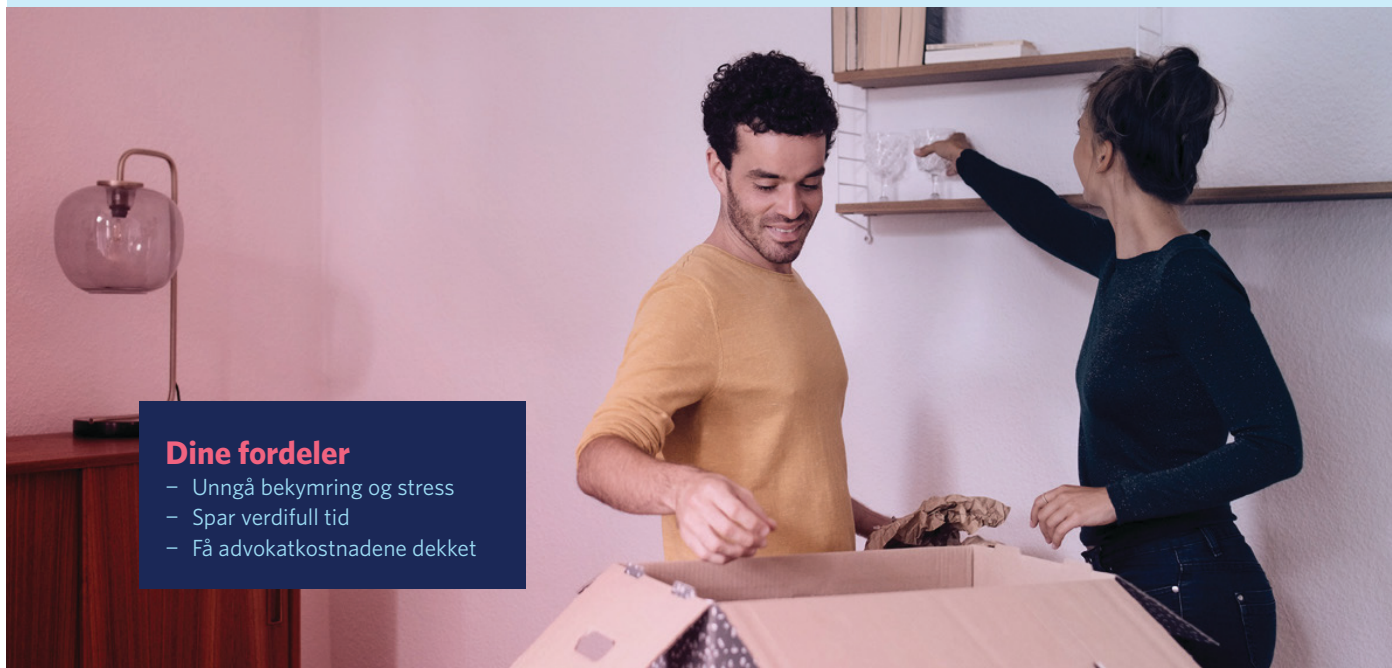
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeene 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



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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](https://www.emera.no)



Thomas Myhre
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no
+47 970 54 432

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.

Budskjema



Thomas Myhre
thomas.myhre@emera.no
970 54 432

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

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 BINDEND 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