

PROAKTIV



STORFLATA 5





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

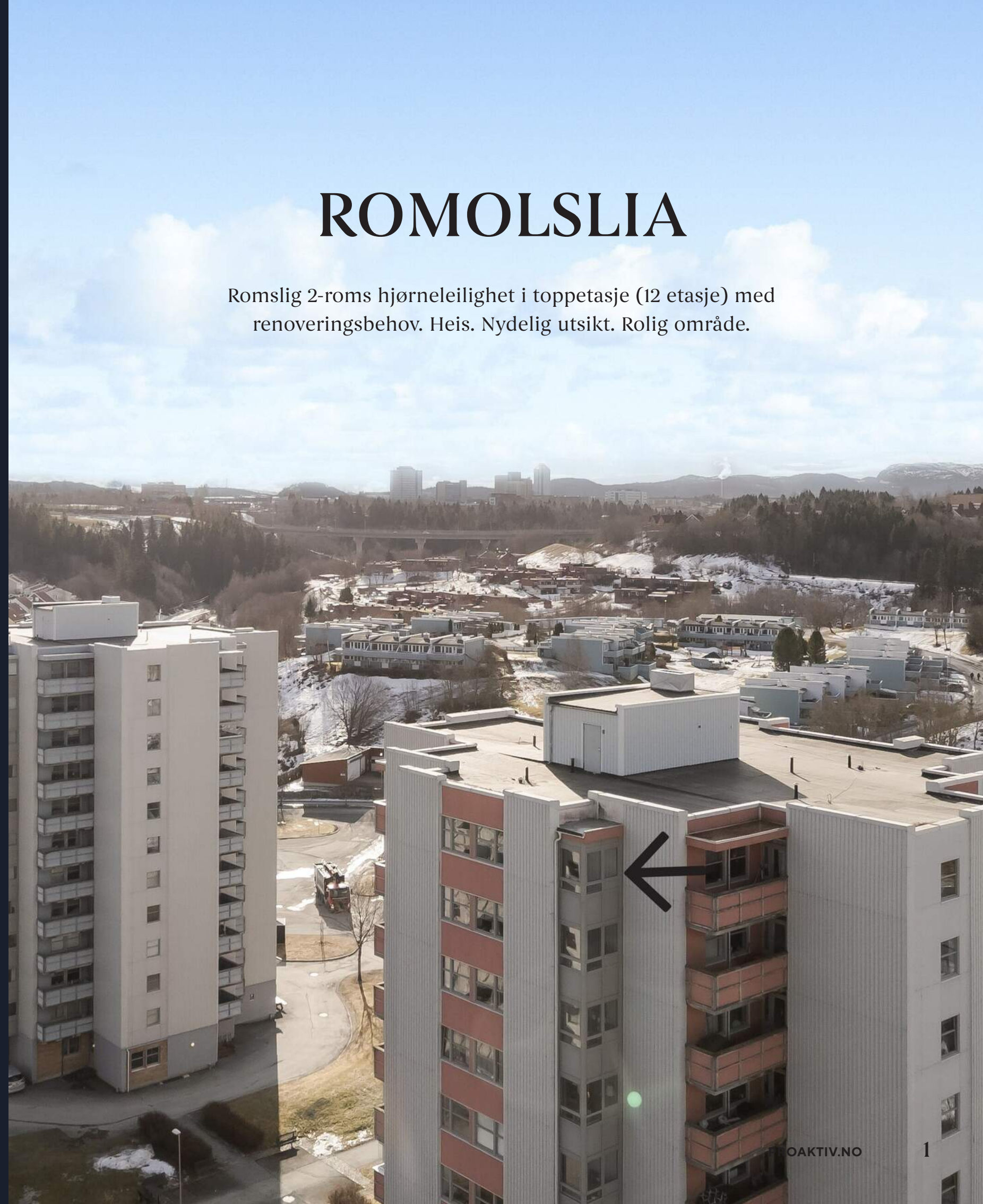
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

ROMOLSLIA

Romslig 2-roms hjørneleilighet i toppetasje (12 etasje) med renoveringsbehov. Heis. Nydelig utsikt. Rolig område.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Storflata 5, 7029 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 193, bnr. 3, andelsnr. 484, org.nummer 948969858 i Romolslia Borettslag

Prisantydning: 1.700.000,-

Omkostninger: 9.496,-

Andel fellesgjeld: 113.437,-

Totalpris: 1.822.933,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 2/1

BRA: 60 m²

BRA-i: 58 m²

Etasje: 12

Garasje/Parkering:
Storflata 1-5: 20 garasjer

Ledige garasjer tildeles av TOBB etter sammenhengende botid i borettslaget.

Tomt: 242000 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.399,-

Felleskostnader inkl.: Driftsdel, elektroniske avtaler, renter og avdrag.

Energimerke: Energiklasse: Oransj F.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
24	26	31	32
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
45	54	70	87
Energiattest	Regnskap	Vedtekter	Leder/megler
88			
Budskjema			



ROMOLSLIA

Kommune: TRONDHEIM / Område: Trondheim Sør

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen har en svært familievennlig beliggenhet i et fredelig og solrikt boligområde på Romolslia. Borettslaget er omkranset av pent opparbeidede grøntområder, internveier og lekeplasser. Trygge oppvekstkår og barnevennlige omgivelser. Det er blant annet barnehage, barneskole og idrettsanlegg knapt et steinkast fra inngangsdøra. Like i nærheten finner du også dagligvarebutikk med post i butikk, restaurant, frisør og bussholdeplass med hyppige avganger.

Nærhet til barnehage og skole
Borettslaget ligger i et meget barnevennlig område med kort avstand til Romolslia barnehage. Boligen sogner til Romolslia barneskole (1-7 trinn) og Huseby ungdomsskole (8-10 trinn). Barneskolen ligger en kort gåtur på i underkant av 10 minutter fra leiligheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Romolslia øvre Linje 20, 72	2 min  0.1 km
 Selsbakk Linje R60	19 min  1.7 km
 Munkvoll Linje 9	8 min  4 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min  9.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Romolslia Post i butikk, PostNord	3 min  0.3 km
Coop Extra Flatåsen	15 min 

VARER/TJENESTER

 City Syd	8 min 
 Vitusapotek Saupstad Senter	23 min 

SPORT

 Romolslia KGB Fotball	4 min  0.3 km
 Romulslia skole - gymsal Aktivitetshall	6 min  0.5 km
 Fitnesspoint Flatåsen	23 min 
 3T-Saupstad	23 min 

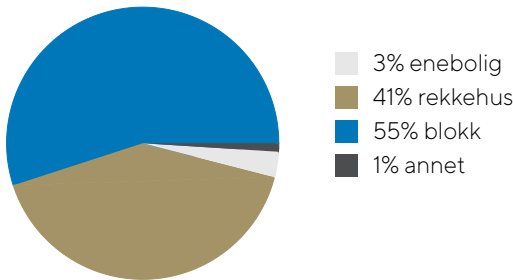
LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Storflat 5	0 min 
 Fogdenget 7	4 min 



Godt utvalg for de som er glad i tur og trening
Friluftinteresserte og treningsglade mennesker kan glede seg over korte avstander til ulike fritidstilbud. Området kan by på idyllisk turterreng og oppkjørte lysløyper i Bymarka, Granåsen med hoppbakke, rulleskibane og fine utfartsområder, i tillegg til innendørs treningstilbud ved 3T Saupstad. 40 meter nedenfor boligen er det også en egen skøytebane om vinteren.

BOLIGMASSE



Aktivitetstilbud
Romolslia byr på et bredt aktivitetstilbud for både store og små. Boligområdet er omkranset av store park- og grøntområder med tilhørende idrettsanlegg og lekeplasser for de minste. Kunstgressbanen er til stor begeistring om sommeren, og om vinteren blir den omgjort til skøytebane. I umiddelbar nærhet til boligen har man også fine turstier, og et godt utbygd gang- og sykkelvegnett. Det er i tillegg kort vei til Granåsen og Saupstadmarka, hvor man finner flere turstier for daglig mosjon, løping, sykling, skigåing, oppdagelsesferd med barna eller luftetur med hunden

Romolslia Sportsklubb
Romolslia Sportsklubb ligger i nærområdet og har i dag ca. 210 medlemmer fordelt på 11 lag, fra 6 år og opp til veteran. Romolslia Sportsklubb har vokst gradvis gjennom årene, og opplever nå et større engasjement i nærmiljøet enn tidligere. Klubben har også en egen hjemmeside: <http://www.romolslia.no>



Bebyggelse
Romolslia består hovedsakelig av blokkbebyggelse og rekkehus.

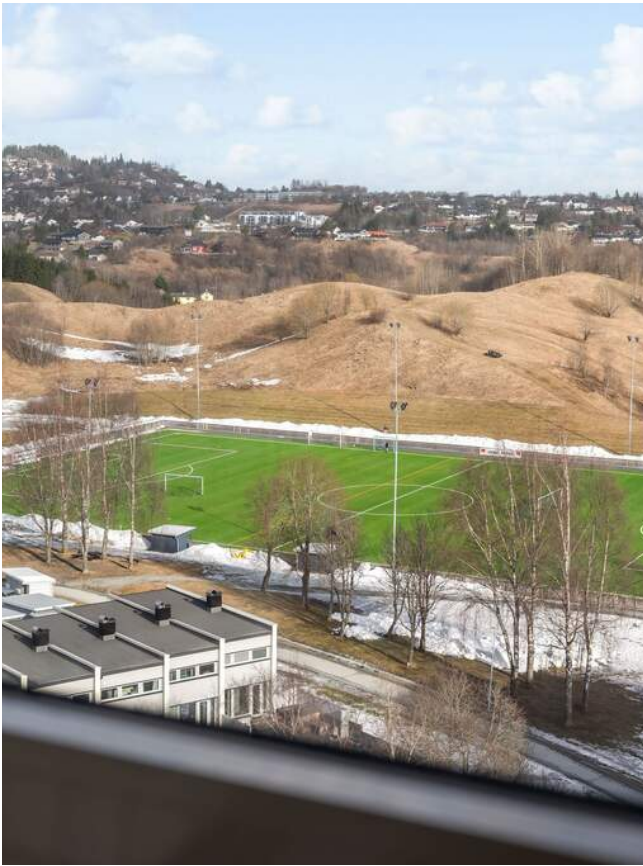
Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Romolslia skole (1-7 kl.) 167 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	20 min 1.5 km
Heimdal videregående skole 730 elever	24 min 1.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	8 min 4.3 km

BARNEHAGER

Romolslia barnehage (1-5 år) 97 barn	2 min 0.2 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 44 barn	16 min 1.2 km
Buenget barnehage (0-5 år) 78 barn	19 min 1.7 km



Barnehage/Skole/Fritid
Romolslia barnehage

Skolekrets
Romolslia skolekrets (Barneskole)
Huseby skolekrets (Ungdomsskole)

Offentlig Kommunikasjon
Romolslia har et godt kollektivtilbud som gjør det enkelt å la bilen stå. Fra boligen er det ca. 3 minutters gange til nærmeste bussholdeplass (Romolslia Øvre) med hyppige avganger til blant annet Trondheim sentrum, Ladehammeren, Strindheim og Grillstad.

VELKOMMEN TIL STORFLATA 5

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidede fellesarealer og gode tilbud for beboerne.

Parkering

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

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

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

Tomtestørrelse

242 000 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 12. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (9) stk. TG2 og (0) stk. TGIU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer og dører Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

Kjøkken - Overflater og innredning Tilstandsgrad 2 settes på grunn av justeringsbehov og generell slitasje.

Kjøkken - Avtrekk Tilstandsgrad 2 settes på grunn av avtrekk med kullfilter (kun resirkulering).

Avløpsrør Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.

Vannledninger Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende stoppekrane i leiligheten og alder med påfølgende økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Våtrom: Bad - Overflater Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer samt utette rørgjennomføringer under servanten.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr Tilstandsgrad 2 settes på grunn av skade på servant og løst toalett.

Våtrom: Bad - Ventilasjon Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende tilluft inn til rommet. Ved lukket dør vil avtrekket ikke klare å trekke ut luft da det vil bli et vist undertrykk.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Tom Erik Heirsaunet (befaringsdato: Tirsdag, 17. mars 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

12 etasje: Gang, soverom, bad, kjøkken, stue og bod
Kjeller: Bod

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 60 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

2 kvm BRA-e i kjelleretasje er påvist bod som disponeres av gjeldende boenhet.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Borettslagsbolig

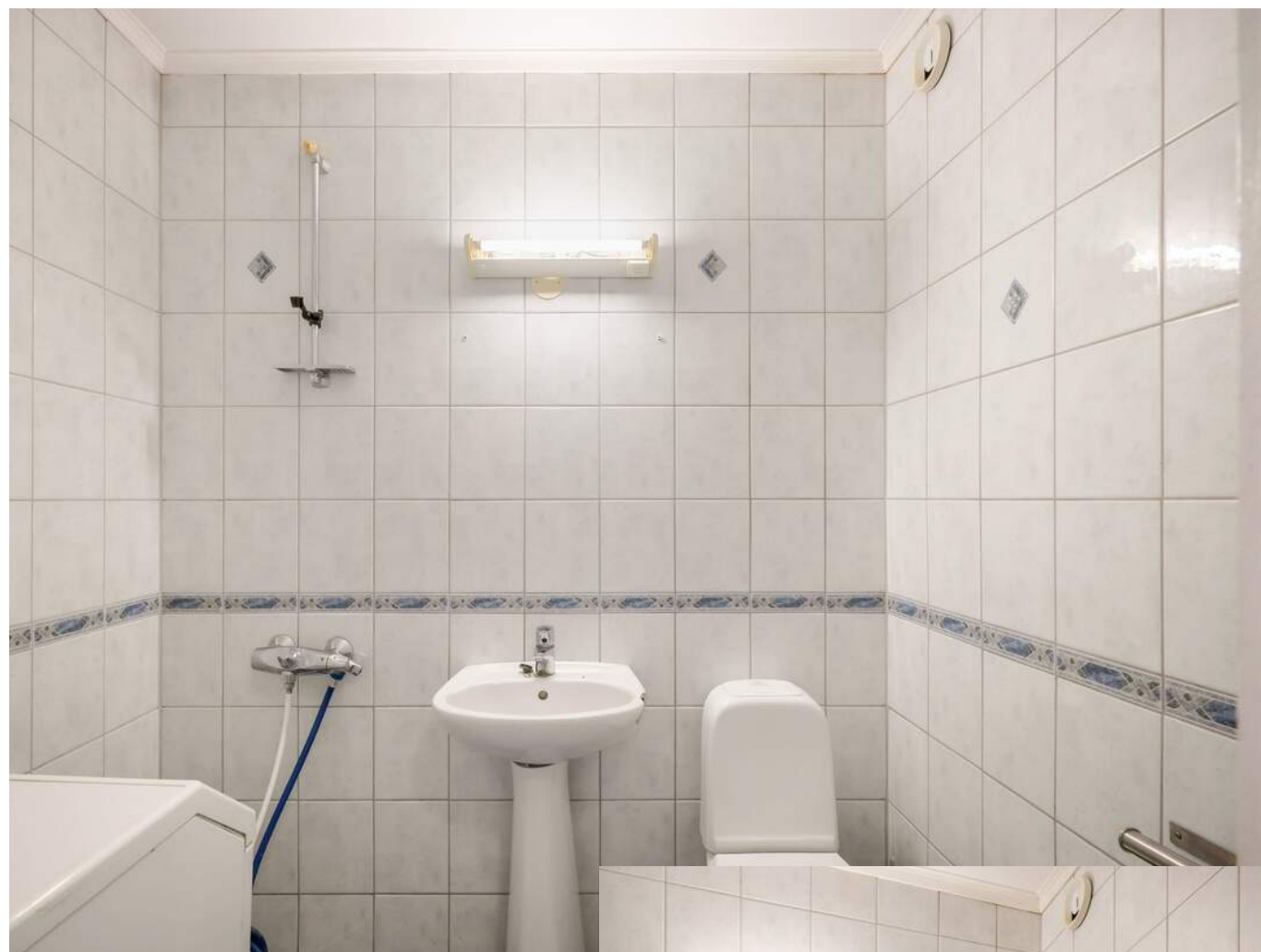
Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.



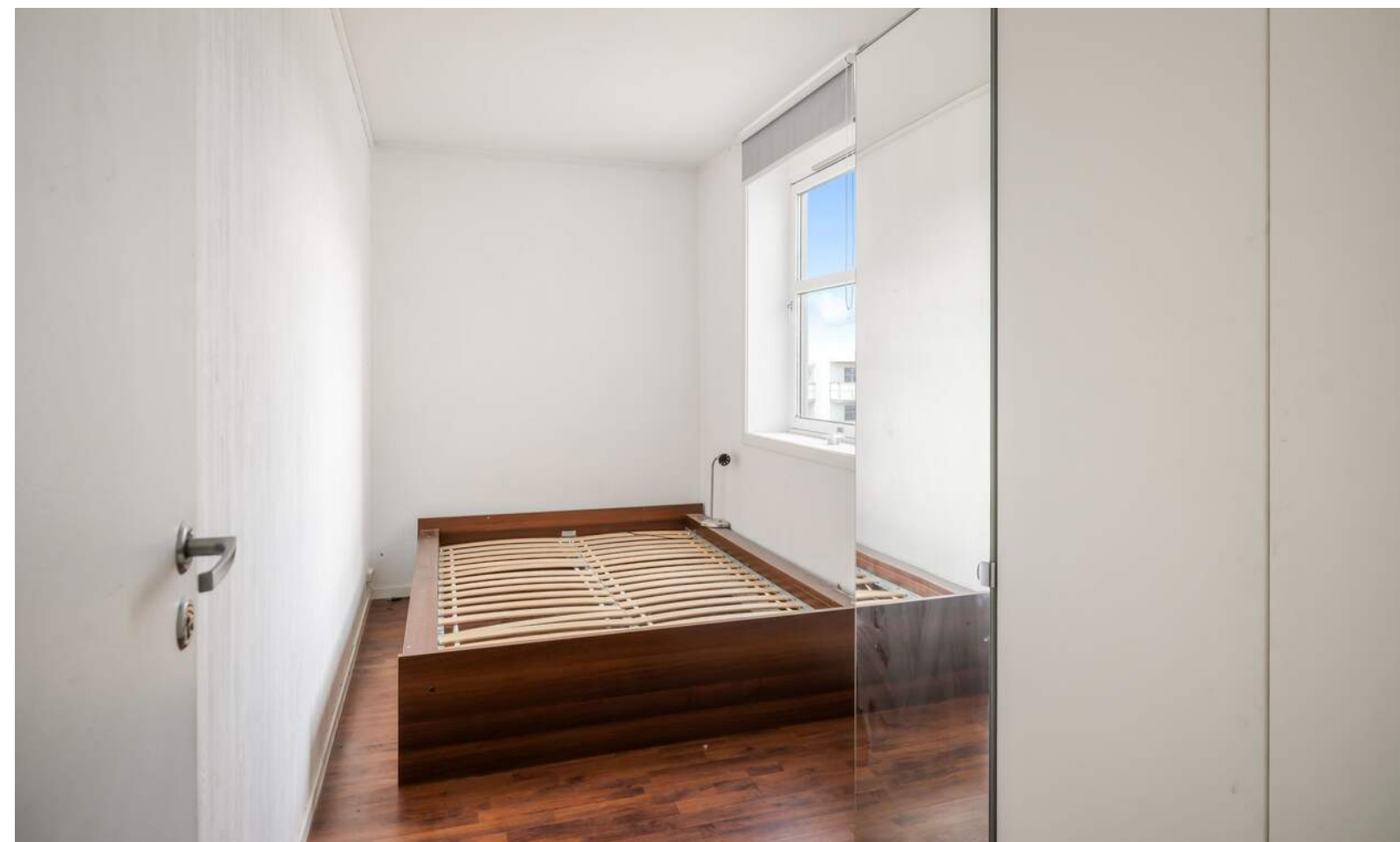








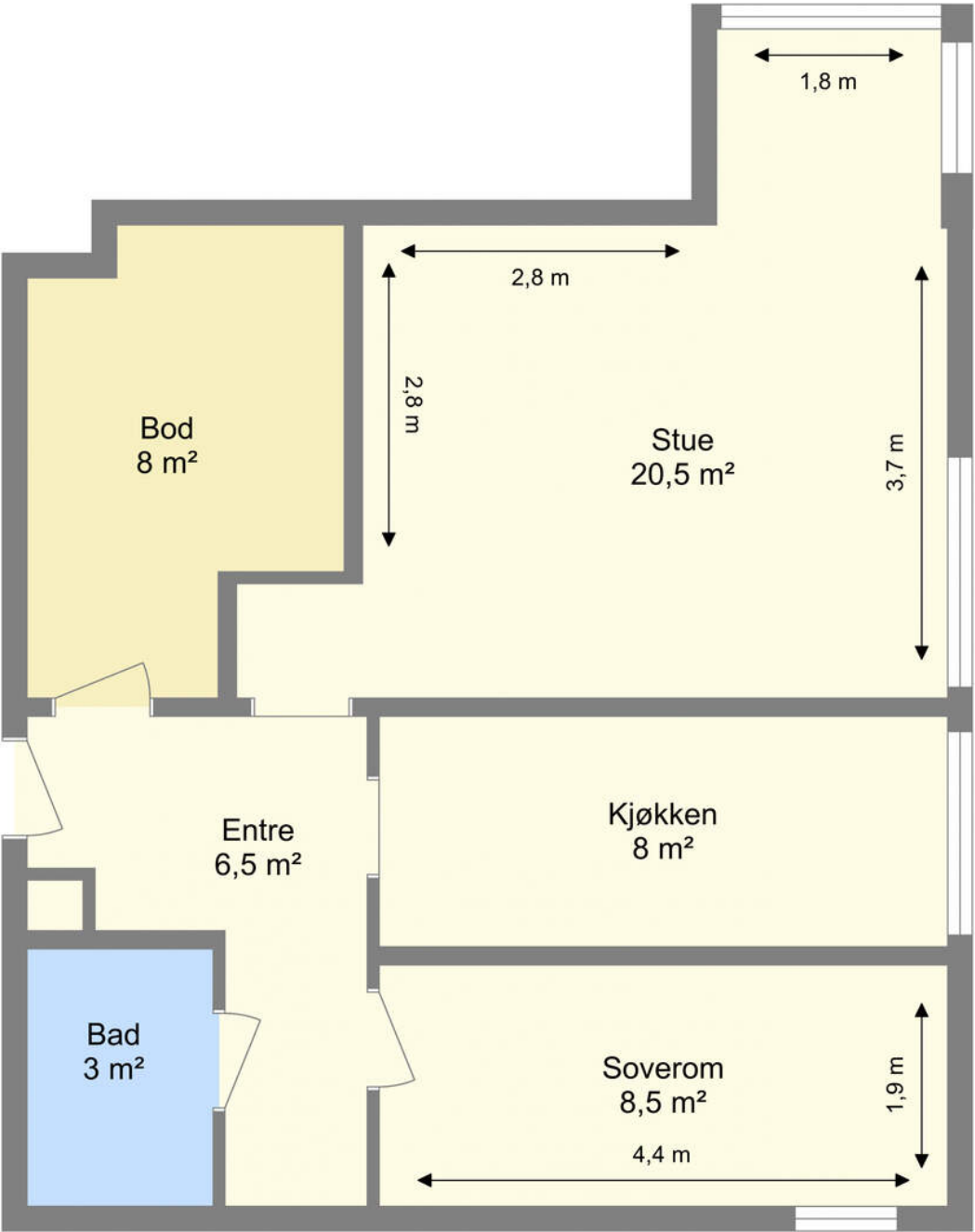
LEILIGHETEN BÆRER
PREG AV SLITTASJE.
OPPUSSING MÅ
PÅREGNES





PLANTEGNINGER

Storflata 5
12. 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.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget
Borettslaget består av 448 andeler

Borettslaget har 3 heltidsansatte fordelt på 2 vaktmestre i lag 80 og 1 vaktmester/renholder med hovedoppgaver i lag 81/Storflata. 1 renholder med arbeidsområde grendahuset Rolia samt driftsbygningen inkl. driftskontor og styrerom har gått over fra 30 % stilling til timebasert avlønning.

Felles vaskeri:
Det er fellesvaskeri med vaskemaskiner, en sentrifuge og en tørketrommel i 1. etasje i hver blokk. Beboer må kjøpe poletter for å bruke vaskemaskin og tørketrommel.

Hobbyrom:
Det finnes et hobbyrom i 1. etasje i hver blokk. Nøkkel hentes hos Enhetsstyret. Bruken er gratis.

Trimrom og badstue:
I Storflata 1 finnes det et trimrom med sykler, noen apparater og vekter. Bruken er gratis.

Felleskostnader pr. mnd
6.399,-

Felleskostnader inkluderer
Driftsdel, elektroniske avtaler, renter og avdrag.

Andel fellesgjeld
113.437,- per torsdag, 12. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånummer: 90517312516, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 12.03.2026: 5 998 058
Andel av saldo: 30 611
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2041)
Flytende rente

Lånummer: 90517347638, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 12.03.2026: 7 841 577
Andel av saldo: 40 019
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2039)
Flytende rente

Lånummer: 90517329141, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 12.03.2026: 7 093 658
Andel av saldo: 36 202
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin

31.12.2030)
Flytende rente

Lånummer: 90517329168, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 12.03.2026: 1 294 325
Andel av saldo: 6 606
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2030)
Flytende rente

Andel fellesformue
12.762,- per torsdag, 12. mars 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 37 333 276,-
Driftsutgifter til sammen kr. -27 917 784,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 5 023 910,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 125 397 177,-.

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne avklares når stadfestelsen er rettskraftig. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Borettslaget har gitt generell tillatelse til å eie kjæledyr, katt og/eller hund. Forutsatt at ingen i oppgangen eller etasjen kan dokumentere allergier ved hjelp av legeattest.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer79394039

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i [LEVERANDØR].

Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
712.715,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.850.861,- for 2024

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm og innbo-forsikring.

Rentekostnader fellesgjeld
600,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Datert: 17.04.1974: Arbeidet med høyhus ble igangsatt februar 1972. Det gir plass til 55 leiligheter fordelt på 11 plan. Midlertidig innflyttingsattest meddeles for alle 55 leiligheter. Høyhuset er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 16. april 1974

Tinglyste heftelser og rettigheter
Borettslag - legalpant: Kommunen har legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene kan ikke slettes. Kontakt megler for nærmere informasjon. Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte

andel for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom andelen og borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (2 ganger Folketrygdens grunnbeløp).

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom: Erklæring/avtale tinglyst 19.08.1970 med dagboknr 11010 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Erklæring/avtale tinglyst 25.01.1971 med dagboknr 1062 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Erklæring/avtale tinglyst 08.02.1973 med dagboknr 1648 Elektriske kraftledninger

Erklæring/avtale tinglyst 11.05.1973 med dagboknr 6742 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Erklæring/avtale tinglyst 23.02.1984 med dagboknr 3794 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Erklæring/avtale tinglyst 15.06.1989 med dagboknr 13940 Avtale mellom Okstadøy Grendelag og eierne av 193/3 Avtalen om omhandler at det er enighet om etablering av gang- og sykkelvei mellom de to områdene.

Erklæring/avtale tinglyst 16.12.1992 20016 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv Bestemmelse om nettstasjon, tinglyst 09.01.2019 med doknr. 34689 Rettighetshaver: TENSIO TS AS ORG.NR: 978 631 029 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst 27.04.2022 med doknr. 447403 Bestemmelse om overvannsledninger, vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R1158, hvor den er regulert til boligformål. Den er også omfattet av kommuneplanens arealdel 2024-2034 hvor den er merket som nåværende boligbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 700 000,00 (Prisantydning)
113 437,00 (Andel av fellesgjeld)

1 813 437,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt)

1 822 933,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg. I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlattelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettigte kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansierungsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Innbo og løsøre

NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør (vedlagt) fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved overtakelse.

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
24.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Storflata 5

7029 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

BRA: 60 m²

BRA-i: 58 m²

Rapportdato: 17.3.2026 (Gyldig til 17.3.2027)



Samlet vurdering

TG-01

TG-13

TG-29

TG-30

TG-IU0



GNR: 193 BNR: 3 ANR: 484

Tom Erik Heirsaunet

Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no

93489454

Storflata 5

7029 Trondheim

32

STORFLATA 5

Vedlegg

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.

Supertakst

Storflata 5, 7029 Trondheim

2 av 13

PROAKTIV.NO

33

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40973>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet 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	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av justeringsbehov og generell slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av avtrekk med kullfilter (kun resirkulering).
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende stoppekrane i leiligheten og alder med påfølgende økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer samt utette rørgjennomføringer under servanten.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av skade på servant og løst toalett.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende tilluft inn til rommet. Ved lukket dør vil avtrekket ikke klare å trekke ut luft da det vil bli et vist undertrykk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.3.2026	17.3.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Rune Buarøs dødsbo	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
-------	--------------------	--------------------------	-----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tom Erik Heirsaunet	Telefon:	93489454
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	tom@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Storflata 5, 7029 Trondheim				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	193	Bruksnr:	3
Seksjonsnr:		Andelsnr:	484	Leilighetsnr:	
Byggeår:	1973 - Kilde: Matrikkelen.				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet på ett plan som ligger i 12. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
12. etasje	58	58 Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, bad, bod og soverom.	0	0	0
Kjeller	2	0	2 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	60	58	2	0	0

Kommentar til arealberegning

I kjelleren er det en bod som er medtatt i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble skiftet i 1994.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer har harde og uttørkede tettelister/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.	

6.2 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det er foretatt en kontroll mot innvendig tak uten at det registreres tegn til lekkasjer eller kondensproblemer.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn.	
Enkelte skapdører har behov for justering.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av justeringsbehov og generell slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Enkelte skapdører bør justeres.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det bemerkes at avtrekket ikke er ført ut, men at det er etablert kullfilter. Dette er kun en resirkulering av luften og er ikke optimalt.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av avtrekk med kullfilter (kun resirkulering).	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert med avtrekksrør ført ut igjennom vegg eller over tak.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
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?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.7 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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert egen hovedstoppekrane i leiligheten ved befaringen.	
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende stoppekrane i leiligheten og alder med påfølgende økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av egen stoppekran inne i leiligheten.	

6.8 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	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på el anlegget.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.10 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det måles tilfredsstillende fall mot sluken, men ved spyling i dusjen blir det liggende igjen vann på gulvet foran sluket.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Det bemerkes at det ikke er etablert tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer under servanten.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer samt utette rørgjennomføringer under servanten.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en åpen dusj, servant og toalett. Det er etablert vannuttak til vaskemaskin, men ikke noe avløp.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er en skade på servanten og det registreres at klosettet er løst.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av skade på servant og løst toalett.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servanten bør skiftes og klosettet bør festes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende tilluft inn til rommet. Ved lukket dør vil avtrekket ikke klare å trekke ut luft da det vil bli et vist undertrykk.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft inn til badet. Dette gjøres normalt ved etablere en spalte mellom dørterskel og dørblad på ca 10 mm eller at det lages en overstrømningsventil i dørbladet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom uten at det registreres tegn til fukt eller skader.	

Dokumentasjon

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

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

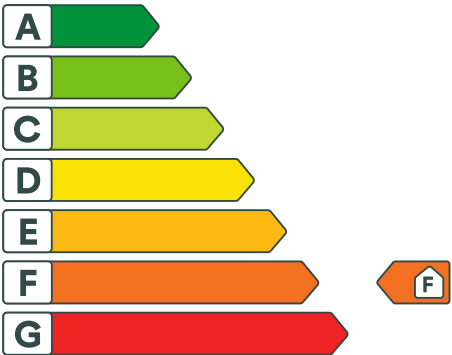
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Energiattest



Adresse Storflata 5, 7029 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271563
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182421251
Gårdsnummer 193	Bruksnummer 3
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H1205



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 1973	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 58,0 m²	Oppvarmet bruksareal 58,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
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, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 269,64 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 288,99 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 761 kWh
--	---



Storflata 5, 7029 TRONDHEIM

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



Storflata 5, 7029 TRONDHEIM

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertiltak	
Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 7: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Iversen

Dato utkjørt: 12.03.26

Side 1 av 4

Romolslia Borettslag 81

Vår ref.: 81/484

Fødselsdato eier: 11.07.1971

Storflata 5

Type: Borettslag frittstående

7029 TRONDHEIM

Eiere: Rune Buarø

Organisasjonsnr: 948 969 858

Andelsnr: 484

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 399

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:

Felleskostnad renter600

Felleskostnad avdrag839

Felleskostnad driftsdel4 283

Tilleggsytelser:

Tillegg elektroniske fellesavtaler677

Kollektiv avtale med Telenor

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

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

VARMTVANN: Varmtvann inngår i felleskostnadene.

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringssselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 113 437

Gjeld siste årsoppg.: 113 098

Klient ajourf. lån: 22 227 617,50

Klient gj. s. årsoppg.: 22 227 617

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517312516, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 12.03.2026: 5 998 058

Andel av saldo: 30 611

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

Flytende rente

Lånenummer: 90517347638, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 12.03.2026: 7 841 577

Andel av saldo: 40 019

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2039)

Flytende rente

Lånenummer: 90517329141, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Hege Iversen

Dato utkjørt: 12.03.26

Side 2 av 4

Romolslia Borettslag 81

Vår ref.: 81/484

Fødselsdato eier: 11.07.1971

Storflata 5

Type: Borettslag frittstående

7029 TRONDHEIM

Eiere: Rune Buarø

Organisasjonsnr: 948 969 858

3: Fellesgjeld

Saldo per 12.03.2026: 7 093 658

Andel av saldo: 36 202

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2030)

Flytende rente

Lånenummer: 90517329168, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.03.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 12.03.2026: 1 294 325

Andel av saldo: 6 606

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2030)

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: Ottar Olsbø

Adresse: Storflata 3

Postnr/-sted: 7029 TRONDHEIM

E-post: enhetslag81@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2026

Felleskostnader: 30 360

Gebyr: 0

Rente: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue: 12 762

Gjeld: 113 098

Andre inntekter: 552

Utgifter: 7 893

7: Pålydende

Pålydende: 100

Opprinnelig innskudd: 16 000

Andelsnr: 484

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1973

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

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet/Festet

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

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

50

STORFLATA 5

PROAKTIV.NO

51

Boligopplysninger:				
Saksbehandler: Hege Iversen		Dato utkjørt: 12.03.26 Side 3 av 4		
Romolslia Borettslag 81	Vår ref.:	81/484	Fødselsdato eier:	11.07.1971
Storflata 5	Type:	Borettslag frittstående		
7029 TRONDHEIM	Eiere:	Rune Buarø		
Organisasjonsnr: 948 969 858				

8: Bygning/eiendom

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

FORSIKRING. Forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenr. 79394039

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	10.01.1973	SSBnr:	H1201
Etasje:	12	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o		

Fasiliteter:

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

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

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

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

INFORMASJON OM BORETTSLAGET
Romolslia Borettslag er oppdelt i 6 enhetslag:
81. Storflata 1-5
82. Romolslia 58-82
83. Fogdenget 1-7, 2-12 og Romolslia 46-50
84. Skårgangen 1-5, 2-20
85. Romolslia 29-41
86. Burslia 1-7 og Langhaugen 2-18

Den juridiske enheten Romolslia Borettslag ledes av et hovedstyre som består av medlemmer fra de seks enhetslagene.
De seks enhetslagene har også et styre, men de er ikke egne juridiske enheter (ikke meldt Brønnøysundregisteret)

Boligopplysninger:				
Saksbehandler: Hege Iversen		Dato utkjørt: 12.03.26 Side 4 av 4		
Romolslia Borettslag 81	Vår ref.:	81/484	Fødselsdato eier:	11.07.1971
Storflata 5	Type:	Borettslag frittstående		
7029 TRONDHEIM	Eiere:	Rune Buarø		
Organisasjonsnr: 948 969 858				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DIVERSE INFORMASJON

FELLESVASKERI:
Det er fellesvaskeri med vaskemaskiner, en sentrifuge og en tørketrommel i 1. etasje i hver blokk. Beboer må kjøpe poletter for å bruke vaskemaskin og tørketrommel.

HOBBYROM:
Det finnes et hobbyrom i 1. etasje i hver blokk. Nøkkel hentes hos Enhetsstyret. Bruken er gratis.

TRIMROM OG BADSTUE:
I Storflata 1 finnes det et trimrom med sykler, noen apparater og vekter. Bruken er gratis.

NAVNESKILT - RINGEAPPARAT:
Ved innflytting i Storflata 1, 3 og 5 bes alle nye beboere henvende seg til vaktmester for å få ordnet med nye standardiserte navneskilt.

Nye andelseiere i Storflata bes kontakte blokksjefen i sin blokk. Navnet på blokksjefen finner du på oppslagstavla i 1. etasje. Blokksjefen vil gi deg nærmere informasjon ang. plikter og rettigheter.

SLUK:
Sluk fra byggeåret dekkes av Borettslaget ved utskifting, etter avtale med vaktmester.

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

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

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

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

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

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

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

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

--

Romolslia Borettslag - Noter 2024		
Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP		
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.		
Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.		
Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.		
Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.		
Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.		
Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.		
Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.		
Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.		
Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene og grendahuset er også inkludert i hovedregnskapet.		
Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER		
	2024	2023
Strømgift elbil	0	7 649
Strømgift eluttak	32 340	28 650
Salg av eiendeler	4 000	0
Offentlige tilskudd	49 990	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	121 198	117 401
Utleie av utstyr og areal	25 500	0
Viderefaktureri	11 582	0
Andre driftsinntekter	0	17 600
Sum andre inntekter	244 612	171 299

Org.nr: 948969858 - Romolslia Borettslag
--

Romolslia Borettslag - Noter 2024

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

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

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

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Romolslia Borettslag - Noter 2024

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

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

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Romolslia Borettslag - Noter 2024

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Garasjer	Traktorgarasjer	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 479 924	108 069 627	711 885	756 899	208 000	35 064 486
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 479 924	108 069 627	711 885	756 899	208 000	35 064 486
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	711 885	756 899	133 466	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 479 924	108 069 627	0	0	74 534	35 064 486
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	20 800	0
Antatt levetid i år :			20	20	10	

	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Daghjem	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	241 198	460 076	1 132 483	878 941	1 285 861	496 458
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	241 198	460 076	1 132 483	878 941	1 285 861	496 458
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	241 198	412 103	0	0	1 285 861	496 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	47 973	1 132 483	878 941	0	0
Årets avskrivninger :	0	12 515	0	0	136 294	0

Org.nr: 948969858 - Romolslia Borettslag

Romolslia Borettslag - Noter 2024

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

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

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

Org.nr: 948969858 - Romolslia Borettslag

Romolslia Borettslag - Noter 2024

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 12 - EGENKAPITAL

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

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

Note 13 - PANTSTILLELSER

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

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

Romolslia Borettslag - Noter 2024

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

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

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

Romolslia Borettslag - Noter 2024

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Saldo 5 år frem i tid:	0	5 657 470	2 142 502	1 587 994	289 749	0
Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF				
Formål:	82	84				
	Vedl.holdsarb.					
Lånenummer:	90517329478	90517392021				
Lånetype:	Annuitet	Annuitet				
Opplaksår:	2023	2024				
Rentesats:	6.05 %	6.20 %				
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente				
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.06.2041				
Opprinnelig lånebeløp:	13 500 000	10 000 000				
Lånesaldo 01.01:	12 688 895	0				
Avdrag i perioden:	706 951	171 193				
Opptak i perioden:	0	10 070 226				
Lånesaldo 31.12:	11 981 944	9 899 033				
Saldo 5 år frem i tid:	7 733 838	7 866 322				

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Romolslia Borettslag - Noter 2024

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Romolslia Borettslag - Noter 2024

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

Romolslia Borettslag - Noter 2024

Note 15 - INNSKUDD		
	2024	2023
Borettsinnskudd	12 982 500	12 982 500
Andre innskudd	203 100	205 300
Sum innskudd	13 185 600	13 187 800

ROMOLSLIA BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP "ROLIA"

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

ROMOLSLIA BORETTSLAG

Garasjeregnskap 2024

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

Vedtekter

for Romolslia Borettslag org nr 948 969 858

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Påbygg og endringer

5-1 Innvendige endringer

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

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

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

5-2 Utvendige endringer

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

5-3 Søknad om godkjenning

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke elektriske varmekabler.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

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

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

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

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Valgkomite

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

12-3 Forholdet til borettslovene

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

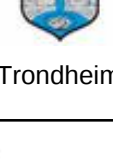
13. Husordensregler

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

14. Videoovervåking i enhetslag 81 Storflata

Generalforsamlingen 2010 vedtok følgene tillegg:

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

 Trondheim	Reguleringsplaner					 Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 193	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Storflata 5 7029 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					

12.03.2026 10:42:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

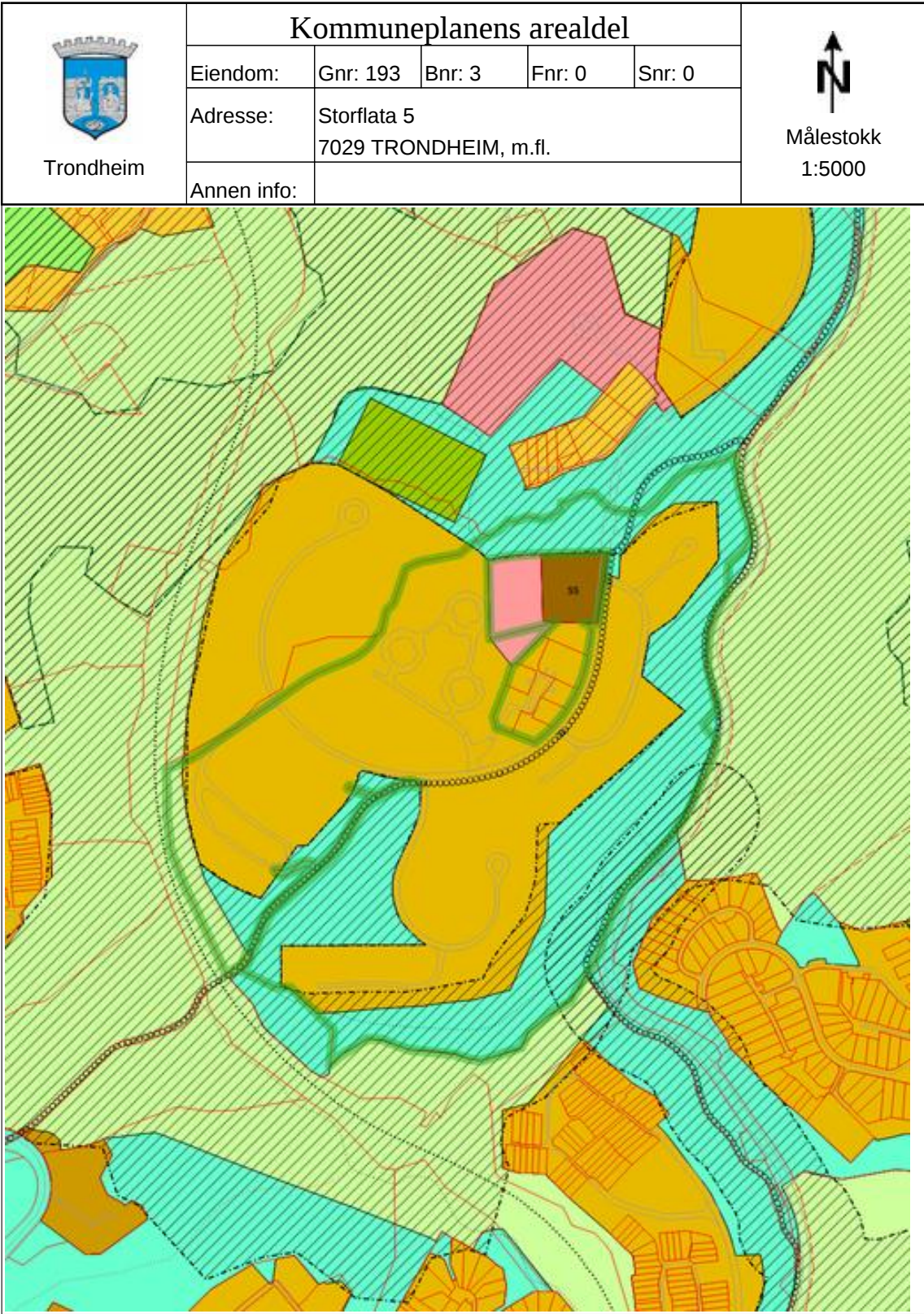
Side 1 av 2

Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg
	Bolig		Felles avkjørsel		Felles lekeareal

12.03.2026 10:42:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



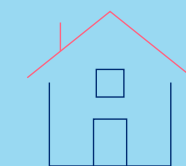
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Det var ingen tvil da jeg landet på Lasse som megler»

«Lasse er en ryddig kar som både er fleksibel når kunden trenger det, noe som er viktig i en salgsprosess hvor man har en hverdag med småbarn. Med salgs-rekord i gata , er særdeles fornøyd med samm-arbeidet og anbefaler Lasse på det høyeste. Jeg har brukt Lasse ved 3 anledninger og vil også bruke han neste gang jeg skal selge bolig. God oppfølging , god kunnskap og tilgjengelighet.»

Bente Maria Merino

«Profesjonell, dyktig og inkluderende»

«Jeg er veldig fornøyd med jobben Lasse Bøen gjorde når han solgt min bolig. Han er alltid var tilgjengelig og flink til å inkludere meg underveis i prosessen, samt komme med gode råd underveis. Jeg kan absolutt anbefale Lasse på det sterkeste!»

Sondre Stiklestad

«Meget proff og hyggelig eiendomsmegler»

«Fantastisk god på å få mest mulig verdi ut av leiligheten. Anbefales på det sterkeste.»

Morten Kjelsrud

«Profesjonell, flink, hyggelig og tillitsfull!»

«Ønsket en megler som kunne ta seg av alt med salget uten at det på noen måte skulle bli stress for min del, og jeg fikk det jeg ønsket av Lasse. Man føler seg trygg på han og at han gjør en god jobb, og det gjorde han også! Superfornøyd med han!»

Lena Marie Midtlyng

«Lasse fikk solgt leiligheten min for en pris jeg aldri hadde drømt om»

«Jeg fulgte alle hans råd ved tanke på markedsføring og design før bilder ble tatt og før visning. Resultatet ble en enorm interesse for leiligheten og salg over takst. I tillegg holdt han meg orientert hele veien. Jeg kunne ikke vært mer fornøyd med valg av megler.»

Isabella Solem

«Han tok seg god tid til meg og det jeg måtte lure på underveis»

«Strålende fornøyd med Lasse som megler. Han gjorde en veldig god jobb. Holdte alle avtaler, var oversiktlig, ryddig og hadde full kontroll hele veien. Ivaretok mine behov og jeg følte meg trygg på alt som ble gjort»

Navn Maja Grønbech

«Min vurdering av Lasse er at han er hyggelig og korrekt»

«Dette var mitt første salg ved bruk av megler. Han satte meg inn i salgsprosessen og kostnadene på en lett forståelig måte. Mitt inntrykk av Lasse er at han har god kunnskap om det geografiske området han jobbe i. Dette gjør at han vet hvilken prisantydning din bolig bør ligge på. Hvis jeg i framtiden skal kjøpe eller selge bolig i området hvor Lasse jobber vil jeg ta kontakt med han for å få hjelp.»

Tom Erik Erikstad

«Fremsto som dyktig og seriøs, og med en fremtoning som ga oss tillit til han som megler»

«Vi har i forberedelsene til salget hatt et nært og godt samarbeid med megler, og leiligheten ble presentert for markedet på en meget profesjonell måte av høy kvalitet. Vi er meget godt fornøyd med salget som Lasse Bøen har gjennomført for oss, og med salgsrekord for den type leilighet kan vi trykt anbefale han som megler »

Sigmund Berg

”

"I 2020-2024 hadde jeg blant de mest fornøyde kundene i Trøndelag med samlet KTI-score på 9,7/10 blant mine kjøpere og selgere."

Eiendomsmegler: Lasse Bøen



Lasse Bøen
Eiendomsmegler
Mobil: 48 03 28 78
E-post: lasse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Lasse er utdannet eiendomsmegler ved Handelshøyskolen BI Trondheim med godkjent meglerbrev fra Finanstilsynet.

Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, dette for å sikre at sluttresultatet skal bli best mulig for sine kunder.

Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en salgsplan. Tett oppfølging på hvert steg i prosessen er viktig. Hans kunder får en megler som setter sin sitt rennomé i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og budrunde

En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget.

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i Trondheim i 13 år og har et brennende engasjement og et spisses fokus på kundens behov. Jeg vil skreddersy en strategi for at du som boligselger skal få den optimale prisen gjennom en trygg og effektiv salgsprosess

Min jobb er å ivareta kundene og gi de en trygg prosess ved salget av boligen sin. Feile råd og strategi kan bli dyre og kun ved riktig valg av megler vil gode råd bli til fortjeneste.

Jeg skal være en investering, ikke en kostnad. Jeg lever av fornøyde selgere og kjøpere som ønsker å anbefale meg videre til bekjente

Eiendomsmegler: **Lasse Bøen**

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Storflata 5, 7029 TRONDHEIM. Gnr. 193, bnr. 3, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1300260075
Megler: Lasse Bøen, mobil: 48032878, e-post: lasse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Lasse Bøen
Eiendomsmegler
480 32 878
lasse@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no