PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

BRUNDALEN 13H

-

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Brundalen 13 H
7058 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1994
BRA:	80 m^2
BRA-i:	73 m^2
Rapportdato:	13.1.2026 (Gyldig til 13.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	6	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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.

Takstrapporten

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/38991

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 på grunn av manglende panel, slitasje på panel og sprukket treverk i skillevegg.
Vinduer og dører	TG-2 er satt på bakgrunn av slitasje og alder på vinduer.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planløsningen på boligen er omgjort i forhold til opprinnelig løsning.
Soverom i stue er gjort noe mindre til fordel for at kjøkken er flyttet dit. Opprinnelig kjøkken er i dag blitt et soverom.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.
For å endre rekkverk så må dette godkjennes av borettslaget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.1.2026

Rapportdato
13.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Emilie Svanem Johansen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Marius Andre Hongset Trøan** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann** Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS** Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Tittel: Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Brundalen 13 H, 7058 Charlottenlund**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **16** Bruksnr: **427** Festenr:
Seksjonsnr: **8** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1994**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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)
2. etasje	**80**	**73** Romfordeling: Entre/gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken	**7** Romfordeling: Bod Garasje på XX m2	**0**	**20**
Totalt m²	**80**	**73**	**7**	**0**	**20**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er balkong med utgang fra stue. Balkong utført i treverk med rekkverk i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er noe slitasje på maling, sprekk i panel på skillevegg.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er byttet i 1995.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Det er saltakkonstruksjon.	
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-0**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle og fryseskap.
Det er komfyrvakt over kokesone og vannstoppesystem.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-0**

6.5 Lovlighet / HMS

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

Planløsningen på boligen er omgjort i forhold til opprinnelig løsning.
Soverom i stue er gjort noe mindre til fordel for at kjøkken er flyttet dit. Opprinnelig kjøkken er i dag blitt et soverom.

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

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.
For å endre rekkverk så må dette godkjennes av borettslaget.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Alle innvendige avløpsrør er byttet ifbm renovering av boligen.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2
Disse delene er borretslaget eiendel og vil eventuelt utbedres av borettslaget.

Alle innvendige rør i leiligheten er byttet i 2025. Det er kun fra tilkobling inn til leilighet og ut som er eldre.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Det er vannrør av rør i rør system i boligen. Dette er tilkoblet kobber rør fra byggeår.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Alle innvendig vannrør er byttet ifbm renovering av leiligheten.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Det er etablert fordelerskap på soverom, med avrenning inn mot baderommet.

Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Det er etablert nytt rør-i-rør system for innvendige vannrør i leiligheten. Disse vurderes å være i god teknisk stand og fungerer som forutsatt. Det innvendige anlegget er imidlertid tilkoblet eldre vann- og avløpsledninger som ligger i felles sjakt/fellesanlegg. Disse rørene er en del av byggets felles installasjoner og er normalt sameiets/borettslagets ansvar å vedlikeholde og fornye.

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	Automatsikringer
El-skap i bod, det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt av elektrisk anlegg er oppgradert i 2025/26.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2025

Størrelse
198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med tilluft i luftespalter på vinduer, og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er renovert i 2025.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjhjørne med glassvegger (innfellbare) Vegghengt toalett, servantskap med servant og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk, samt dokumenterer utførelsen.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

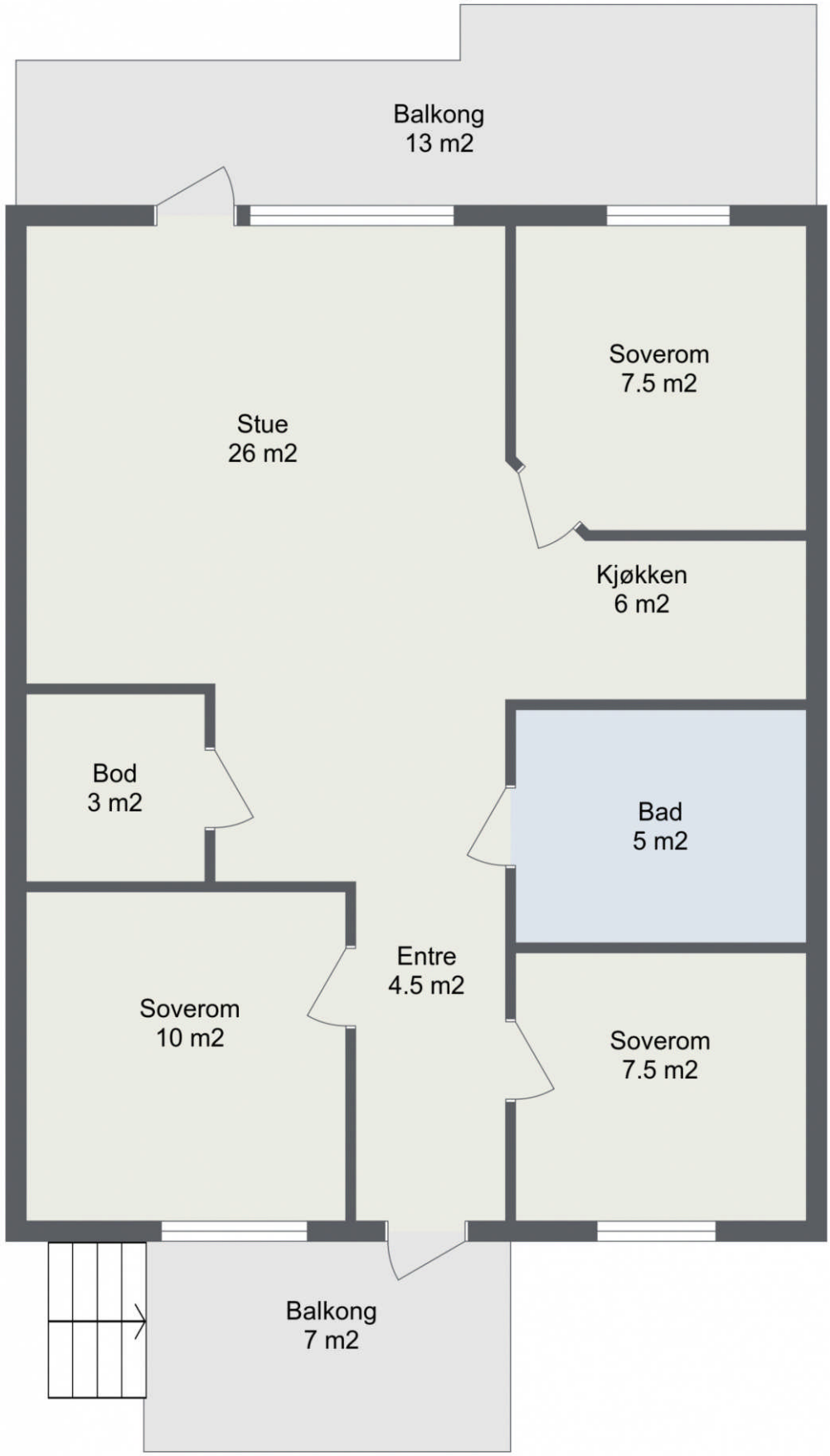
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

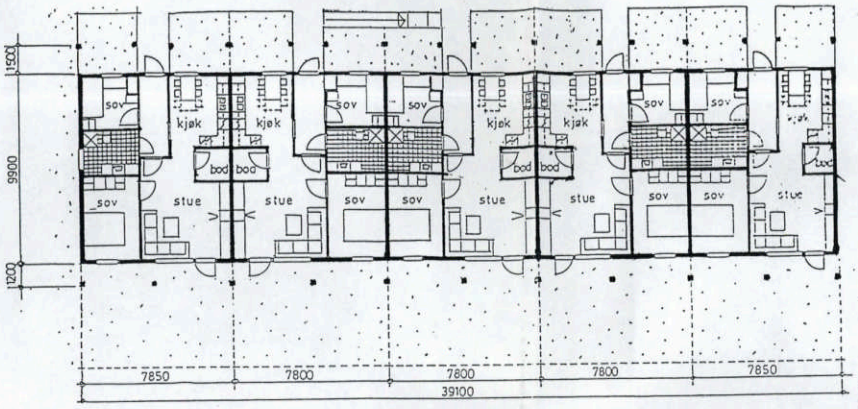
- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

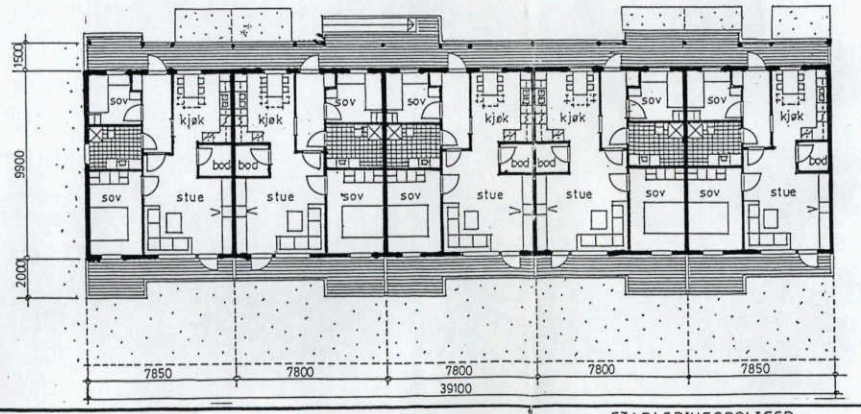
2. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE





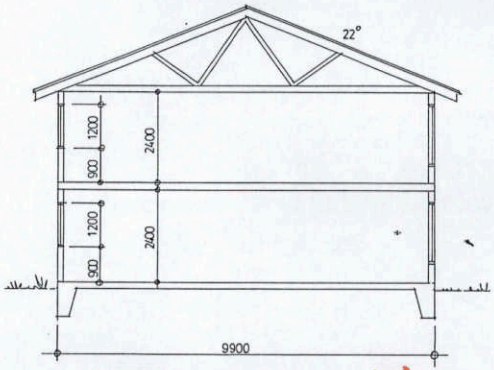
DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
26.10.93 01029
BYGGESAKSKONTORET

27.05.93
02058/93

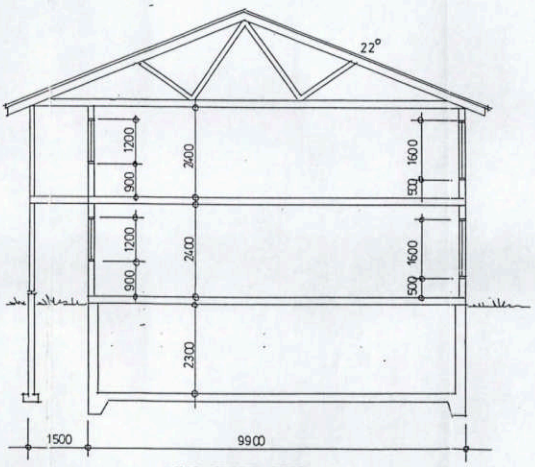
13.

	ETABLERINGSBOLIGER	M 1:200	DATO 27.09.92
	"ROTVOLL ØVRE"	PLAN 1.OG 2.ETASJE HUS 13	TEGN.NR 001
		TEGN. Palmer Nerland	

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
26.10.93 01029
BYGGESAKSKONTORET



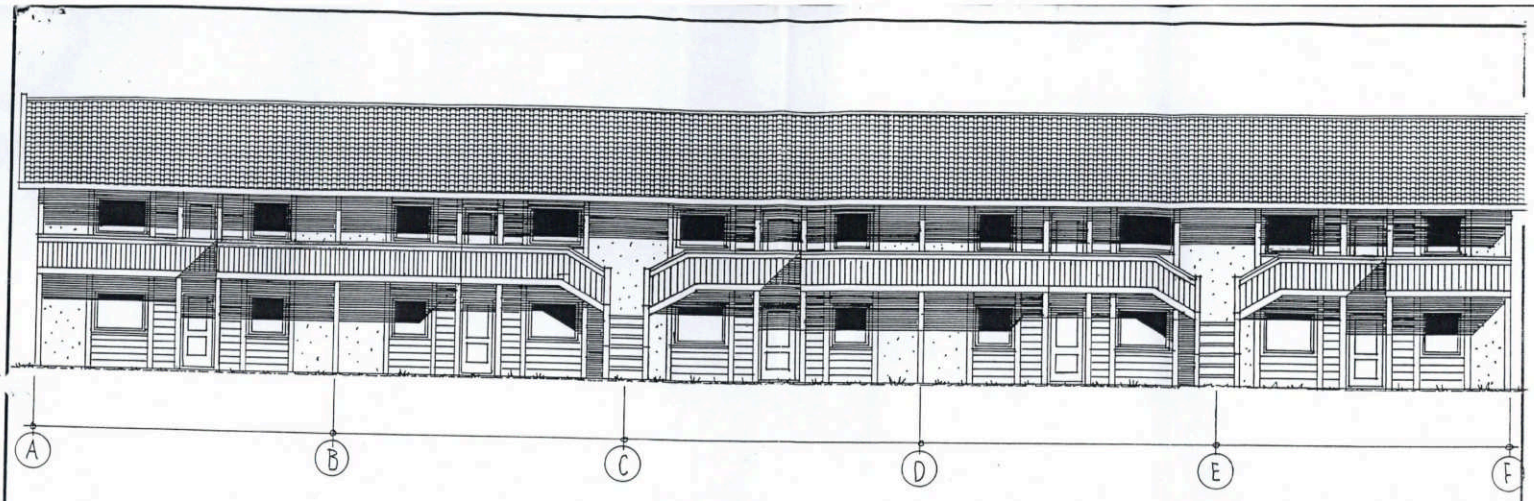
ETABLERINGSBOLIGER

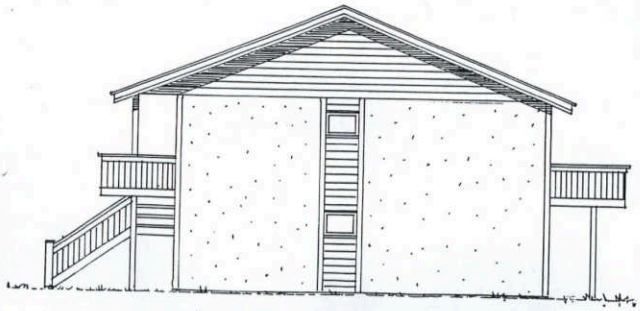


LIVSLØPSBOLIGER

Dato: 27.05.93
02058/93

ETABLERINGS/LIVSLØPSBOLIGER	M 1:100	DATO 27.09.92
"ROTVOLL ØVRE"	SNITT	tegn.nr 010
	Tegn. Palmer Nerland	





10. 11. 93
93/29663
I/2058/93

"ROTVOLL ØVRE" HUS 13

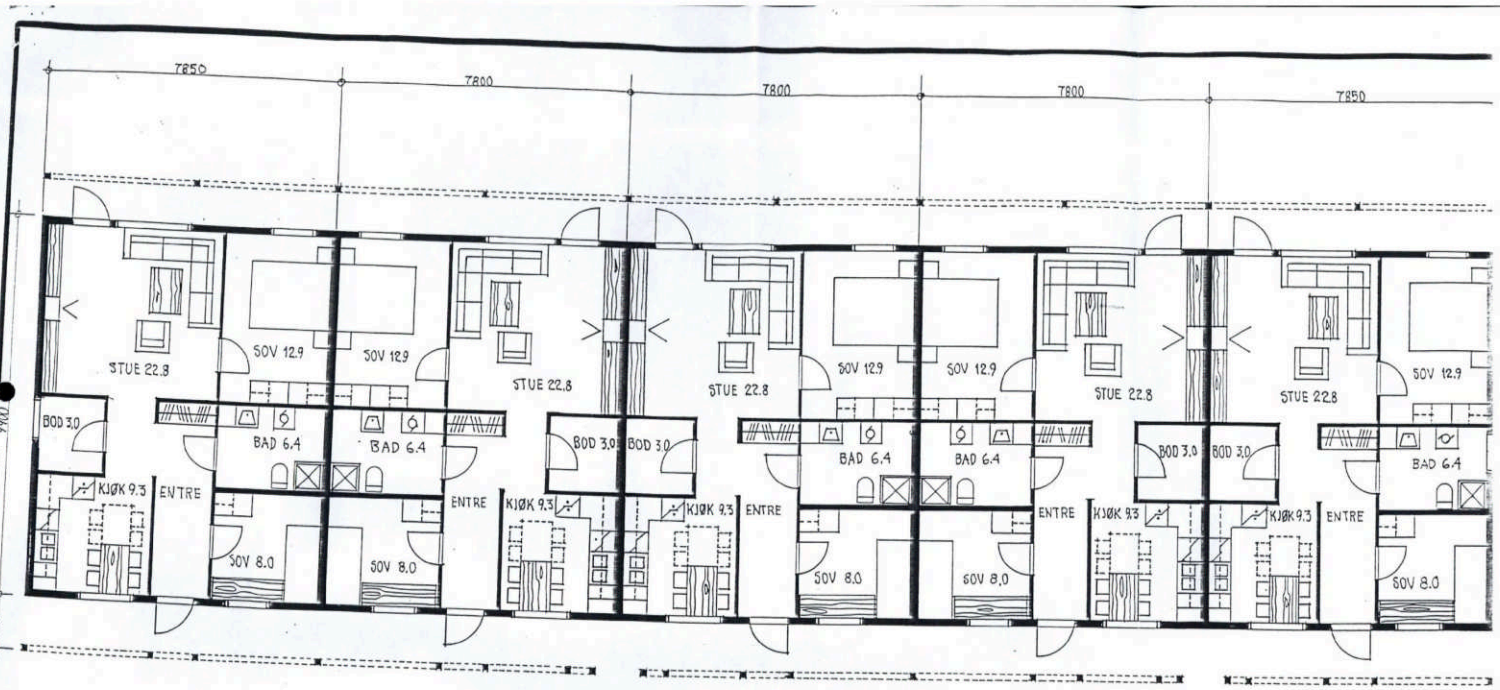
ERSTATNING FOR TEGN. 002 DAT 03.07.92

M 1:100 DATO 10.06.93

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

002



10. 11. 93

"ROTVOLL ØVRE" HUS NR. 13

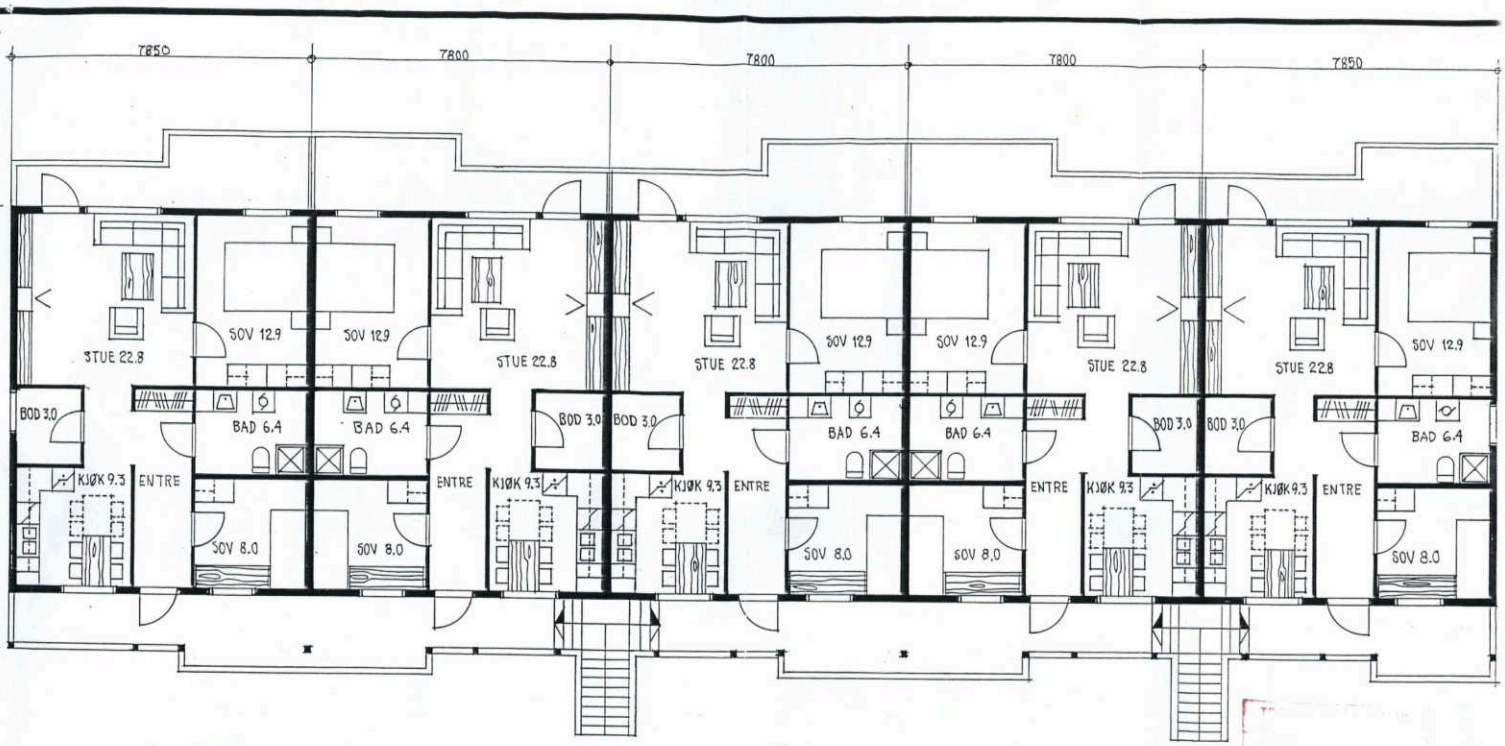
DATO 03.07.92 REV. 10.06.93

PLAN 1. ETG. M 1:100

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

001



10. 11. 93

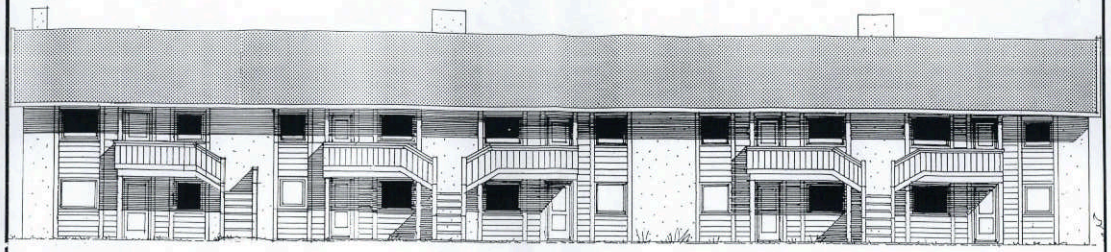
"ROTVOLL ØVRE" HUS NR. 13

PLAN 2. ETASJE M 1:100
DATO 03.07.92 REV. 10.06.93

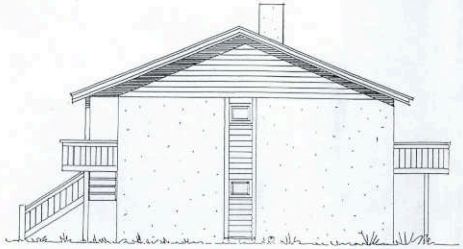
TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

002



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

23. 11. 93
93/30647
T/2058/93

"ROTVOLL ØVRE" hus 13

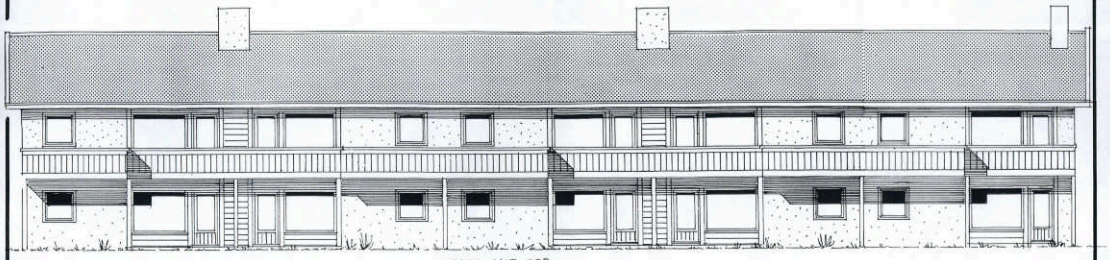
FASADER M 1:100

DATO 03.07.92 REV. 10.06.93 / 16.11.93 / 22.11.93

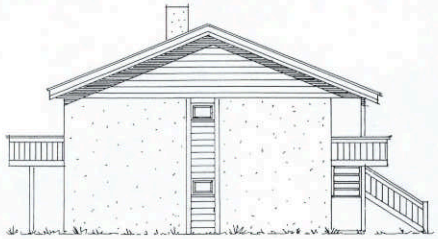
TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER WERLAND

003



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

2 3. 11. 93

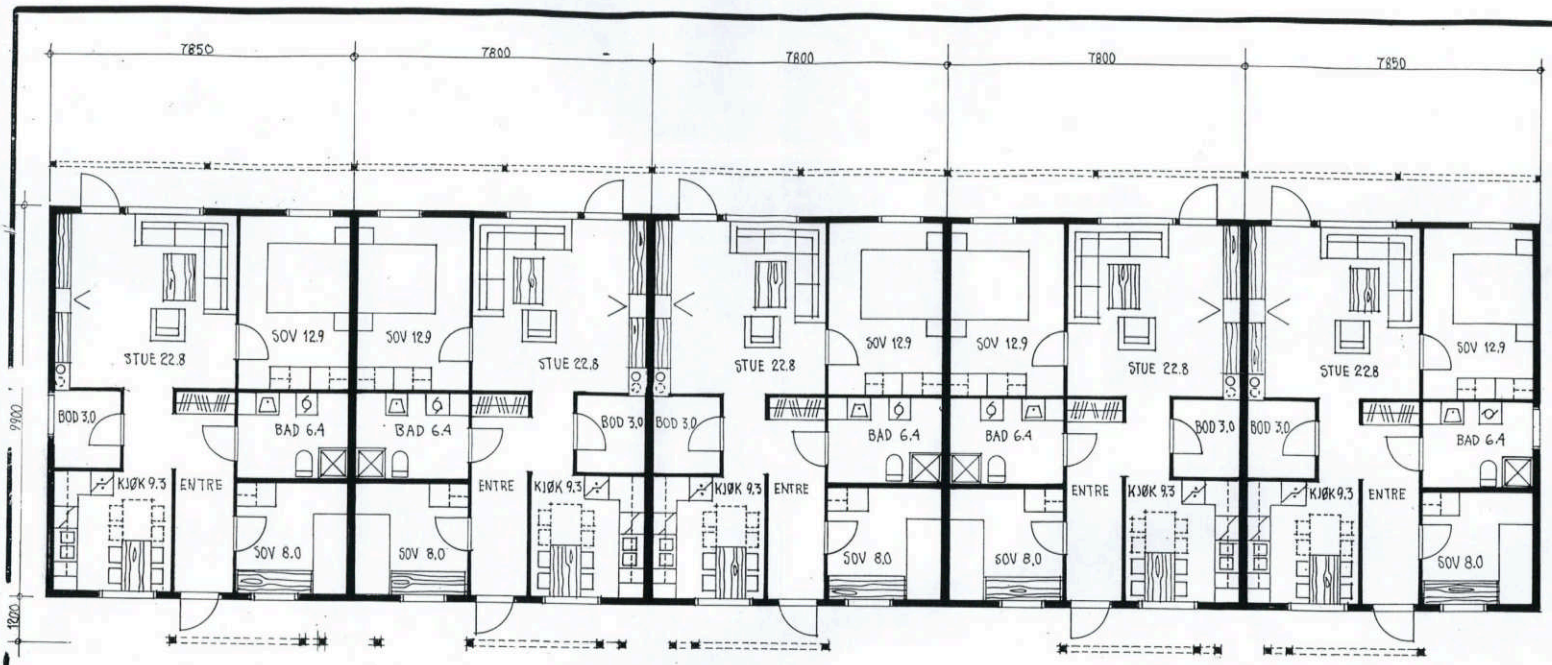
"ROTVOLL ØVRE" hus 13

DATO 03.07.92 REV. 10.06.93 / 16.11.93
M 1:100

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

004



23. 11. 93

"ROTVOLL ØVRE" HUS NR. 13

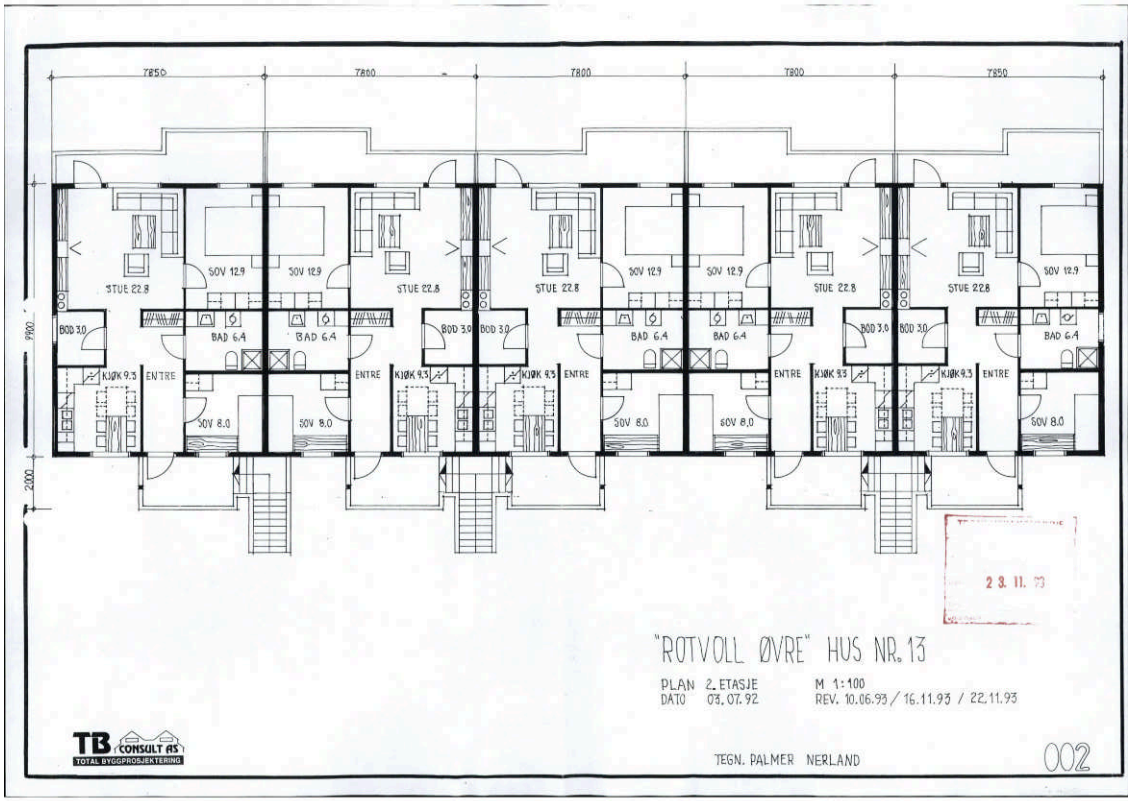
DATO 03.07.92 REV. 10.06.93 / 16.11.93 / 22.11.93

PLAN 1. ETG. M 1:100

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

001



"ROTVOLL ØVRE" HUS NR. 13

PLAN 2. ETASJE M 1:100
DATO 03.07.92 REV. 10.06.93 / 16.11.93 / 22.11.93

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

002

enova

Energiattest



Adresse **Brundalen 13H, 7058 CHARLOTTENLUND**	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245743**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **10549191**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **427**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1994**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73 m²**	Oppvarmet bruksareal **73 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **166.52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **176.11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12856 kWh**

Brundalen 13H, 7058 CHARLOTTENLUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251264

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Andre H Trøan	Ida Emilie S Johansen

Gateadresse
Brundalen 13H

Poststed	Postnr
Charlottenlund	7058

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251264

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye avløp og rør i rør utført av K-Lund. Varmekabler og alt det elektriske fornyet av Jølle og Kristensen AS. Støpt fall og montert membran utført av Protan AS.
Arbeid utført av	K-Lund, Protan & JK-El

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Protan

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vann (rør i rør) og avløp i hele leiligheten.
Arbeid utført av	K-Lund

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk er byttet ut.
Arbeid utført av	Jølle & Kristensen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jølle & Kristensen AS har utført sluttkontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251264

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251264

Tilleggskommentar

Leiligheten er totalrenovert i perioden november 2025 til Januar 2026. Hele det elektriske anlegget er fornyet. Nytt bad med nye vannrør (rør i rør) og avløpsrør. Membran er Protan sin litex membran som er den sikreste membran på markedet. Flislagt badet og montert ny baderomsinnredning. Ny varmtvannstank. Nytt kjøkken og hvitevarer. Overflatebehandlet med gips, maling, nytt gulv og nye listverk. Til informasjon: 1stk stor lampe på stue følger ikke med leiligheten og vil bli demontert før overtakelse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251264

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Trøan	e9bceeadb2b931000f8a dca9de6f602a01490fb8	10.01.2026 22:03:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Johansen	c4b5241d961fe1b5eab1cd 287ac6fc32e6c9c7d7	10.01.2026 22:03:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251264

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ROTVOLL ØVRE

Vedtatt i årsmøtet den 28.04.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Rotvoll Øvre består av 66 selveierseksjoner, fordelt på 9 hus. Totalt består Sameiet Rotvoll Øvre av følgende gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) i Trondheim kommune:

Hus 1 = 16/420 (seksjonsnummer (snr.) 1-6),
Hus 3 = 16/421 (snr. 1-6), Hus 5 = 16/422 (snr. 1-6)
Hus 7 = 16/423 (snr. 1-6), Hus 9 = 16/424 (snr. 1-6)
Hus 11A = 16/425 (snr. 1-8), Hus 11T = 16/426 (snr. 1-10)
Hus 13 = 16/427 (snr. 1-10) og Hus 15 = 16/428 (snr. 1-8)
Sameiet eier fellesarealet gnr. 16, bnr. 358.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.03.1994

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Salg av leiligheter skal være godkjent av styret, dette for å unngå manglende betaling av fellesutgifter. Ved utleie av leiligheter skal styret informeres omgående, likeledes ved skifte av leietakere.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. PARKERING OG TILBRINGERTJENESTE

3.1 Antall parkeringsplasser

Sameiet Rotvoll Øvre har i dag følgende parkeringsplasser (se også vedlegg 1):

- 36 garasjeplasser merket med husnummer.
- 30 parkeringsplasser merket med husnummer.
- 4 felles ladepunkt for El-bil.
- Et antall gjesteplasser.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer

3.2 Generell regulering av parkering

En seksjonseier og dens husstand kan kun disponere 1 merket parkeringsplass.

Seksjonseieren står fritt til å benytte denne parkeringsplassen til parkering av kjøretøy eller henger. Så fremst ikke kjøretøyets eller hengerens lengde overstiger 5,2m.

Beboere i sameiet Rotvoll Øvre kan benytte seg av Sameiet sine gjesteplasser.

Gjesteplassene kan kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy som motorsykkel, personbil eller varebil. Kjøretøyets lengde må ikke overstige 5,2m

3.3 Alminnelige parkeringsbestemmelser

Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formålet

Parkering utenfor oppmerket område så som internveier, foran innganger, på plener, gangveier eller lignende er ikke tillatt.

Parkering som ikke er til hinder for andre kan i særskilte tilfeller godkjennes. Søknad må sendes til styret.

Kjøretøyer som står parkert i strid med disse bestemmelser kan etter mottatt skriftlig varsel taues vekk for eiers regning og risiko.

Det er kun tillatt å stå på sameiet sine felles ladepunkt dersom man lader sin el- eller hybridbil. Dersom dette ikke overholdes vil det ilegges et gebyr på kr 600,- etter mottatt skriftlig varsel.

Parkering av mopeder, scootere og motorsykler ved siden av inngangstrapp er tillatt, så lenge det ikke er til hinder for andre.

3.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven. Seksjonseier hefter for fellesutgifter for hvert påbegynt kvartal.

Følgende tilleggsposter vil kunne komme på faktura dersom det er gjeldene for seksjonseier:

a) Forsikring garasje
b) Strøm p-plass fastbeløp
c) Strøm ladepunkt EL-bil forbruk

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

6. TILLEGGSDEL OG VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1. Tilleggsdel

Hver leilighet har tilleggsdeler. Dette er balkong, svalgang, loft (2.etg.), ytterdør, vinduer og eventuelt garasje. 1. etg disponerer areal i front tilsvarende 2.etg svalgang. Areal under trapp er fellesareal for hensetting av sykler og barnevogner. Her skal det ikke stå rask og rot, da det skal være fri ferdsel. På stuesiden disponerer 1. etg 5 m utover i leilighetens lengde. Areal som ikke er definert over, samt endevegger, er fellesareal
Det er ikke tillat å gjøre tiltak på fellesareal, som f.eks. beplantning, med mindre det er gitt samtykke fra styret

6.2. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsareal til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos Sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

6.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ved skifte av dører så skal de være i opprinnelige mål og i fargen hvit, ellers bestemmer hver enkelt sameier evt. utforming av vindu. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Varmepumper kan monteres i sameiet etter godkjenning av styret. Ved søknad om montering av varmepumpe skal det fremlegges dokumentasjon som viser at varmepumpen tilfredsstiller gjeldende krav til støy og avstand fra nabogrenser. Varmepumpen skal monteres slik at den ikke er til sjenanse for andre sameiere eller naboer. Styret kan også kreve at varmepumpen utstyres med støydempende tiltak. Dersom det er flere sameiere som ønsker å montere varmepumper, kan styret vedta en fellesløsning for montering av varmepumper i sameiet, for å sikre at utformingen og plasseringen av varmepumpene er tilfredsstillende for alle sameierne. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

For å unngå trinnlyd fra leiligheter i 2. etasje til leiligheter i 1. etasje, må det ved skifte av gulv i 2. etasje benyttes en godkjent løsning. Det er viktig at valg av materialer og utførelse utføres i henhold til gjeldende forskrifter og byggteknisk forskrift. Endring av gulv i 2. etasje som kan påvirke trinnlyd til leiligheter i 1. etasje må godkjennes av styret og dokumenteres i henhold til vedtektene. Dette gjelder alle typer gulv som parkett, laminat, vinyl, flis m.m.

7. MISLIGHOLD

7.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8. ÅRSMØTET

8.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

8.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst syv seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8.2.

8.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer og styreleder

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 8.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 8.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

8.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

9. STYRET

9.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer.

9.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Leder velges på sameiermøtet (generalforsamling) for 1 år av gangen. De øvrige styremedlemmer velges for 2 år av gangen. Styret konstituerer seg selv, det vil si at styrevervene (unntatt ledervervet) fordeles på første styremøte etter sameiermøtet (generalforsamling). Det skal være 2 vararepresentanter til styret. Vararepresentantene og valgkomité velges på sameiermøtet for 1 år.

Styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Valgkomiteens arbeid: Styret henvender seg skriftlig til valgkomiteen i god tid, senest 2 måneder før planlagt sameiermøte hvor valg skal skje, med informasjon om når sameiermøte skal avholdes, hvem som sitter i styret og hvilke styrerepresentanter som er på valg. Utover dette er valgkomiteen selv ansvarlig for å finne kandidater til valgene. Sameierne kan komme med forslag til valgkomiteen. Sameierne kan komme med benkeforslag til kandidater til de ulike verv på selve sameiermøtet.

9.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

9.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.


Brundalen
HUS 3
3C
3F-2etg
3B
3E-2etg
3A
3D-2etg
HUS 5
5C
5F-2etg
5B
5E-2etg
5A
5D-2etg
LEK
HUS 1
1C
1F-2etg
1B
1E-2etg
1A
1D-2etg
10 GARASJER
3E 3F 3B 5E 1C 1F 7F 7C 11T 5A 1E 1B
GANGVEG
1D 9B 3D 5F 5C 5D 7B GJ. Gj. GJ. Gj. LAD-3A LAD LAD
28 PARKERINGSPLASSER
9C 9D 9E 11R 7D 11G 11D 3C GJ GJ. Gj. LAD LAD LAD
HUS 9
9C
9F-2etg
9B
9E-2etg
9A
9D-2etg
FELLESPLEN
HUS 7
7C
7F-2etg
7B
7E-2etg
7A
7D-2etg
18 GARASJER
11A 11B 9F 11P 11O 7A 11H 11C 9A
7E 11L 13H 5B 15A 15G 13G 13K 11N
6 GJESTEPLASSER
Gj. Gj. Gj.
6 PARK.
Gj. Gj. Gj.
HUS 11-1
11D 11C 11B 11A
11H-2etg 11G-2etg 11F-2etg 11E-2etg
8 GARASJER
13B 13i 13E 13C 15B 11F 11i 1A
CONTAINERE
HUS 11-2
11N
11T-2etg
11M
11S-2etg
11L
11R-2etg
11K
11P-2etg
11J
11O-2etg
FELLESOMRÅDE
13F
15C
2 PARK.
evt. MC
15E
11S
13D
13A
4 PARK. PLASSER
HUS 15
15D
15H-2etg
15C
15G-2etg
15B
15F-2etg
15A
15E-2etg
Gj.
Gj.
Gj.
11M
15H
11E
15F
11K
15D
Gj.
Gj.
Gj.
Gj.
12 PARK.PLASSER
FELLES-BOD
HUS 13
13A
13B
13C
13D
13E
13F-2etg
13G-2etg
13H-2etg
13I-2etg
13K-2etg
10 m
ekv 1m (/ 5m)

ORDENSREGLER
FOR SAMEIET ROTVOLL ØVRE

Vedtatt i årsmøtet den 28.04.2023

INNHOLD

1 Generelt 2
2 Ro og orden 2
2.1 Støy - Nattero 2
3 Oppussing og vedlikehold 2
4 Avfallshåndtering 2
5 Dugnad – Vårrydding 2
6 Husfarger 3
7 El-bil 4
7.1 Hvordan ta i bruk de felles ladepunktene 4
8 Diverse 5
8.1 Felleskostnader 5
8.2 Brannvern 5
8.2.1 Brannsikkerhet 5
8.2.2 Egenkontroll brannslukningsapparat 5
8.2.3 Brannforebyggende tiltak 5
8.3 Forsikring 5
9 Avtaler 6
9.1 Fiber – Altibox 6
9.2 Strømavtale 6
10 Plikter og mislighold 6

1 GENERELT

Ordensreglene er laget for å sikre trivsel og et godt bomiljø for alle beboere i sameiet. Dette er et fellesskap hvor vi alle har ansvar for å ta hensyn til hverandre og ivareta sameiets eiendom og interesser. Ved å følge disse ordensreglene kan vi sammen skape et godt bomiljø og gjøre sameiet til et trygt og hyggelig sted å bo.

2 RO OG ORDEN

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i sameiet, herunder sameiere, beboere, besøkende og eventuelle leietakere. Det er den enkelte sameiers ansvar å sørge for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med ordensreglene og overholder disse. Vi oppfordrer alle beboere til å informere sine gjester om reglene og å ta ansvar for deres oppførsel. Sammen kan vi sørge for at sameiet opprettholder en høy standard for ro og orden, og skape et trivelig og trygt bomiljø for alle.

2.1 Støy - Nattero

Det skal være nattero i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
Dette betyr at all form for "feststøy", musikk, bråk og støy fra leiligheten må dempes på en slik måte at det ikke forstyrrer naboleiligheter

3 OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD

I henhold til sameieloven har hver sameier ansvar for alt som foregår innenfor veggene i deres enhet.
Oppussingsarbeid som medfører støy, banking, boring, sliping eller lignende må ikke foregå mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og etter kl. 19:00 på lørdager. På søndager, helligdager og andre høytidsdager er det ikke tillatt med støyende oppussingsarbeid.

Ved montering av varmepumper eller andre tekniske installasjoner som kan påvirke sameiets fellesområder eller naboer, må det søkes til styret på forhånd. Styret vil vurdere søknaden basert på gjeldende regler og retningslinjer. Vi ber om at alle sameiere tar hensyn til naboene og tar kontakt med styret før slike installasjoner settes opp

4 AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal sorteres og kastes i riktige beholdere. Det er ikke tillatt å kaste søppel utenfor oppsamlingspunktene. Grovavfall skal avtales med renovasjonsselskapet og kan ikke settes ut før avtalt tidspunkt.

5 DUGNAD – VÅRRYDDING

Hver vår, uke 18/19, arrangeres fellesdugnad for beboerne på sameiet sine uteområder. En felles innsats for å fjerne rusk og rask etter vinteren. Dugnaden har flere hensikter, skape trivsel i boområdet, gjøre boområdet attraktiv/populært og øke markedsverdien. En annen viktig faktor er det sosiale med å bli kjent med naboene. Det er viktig at samtlige beboere deltar i fellesskapet. Eldre og syke er fritatt i å delta i dugnadsarbeidet. I samme tidsrom settes det ut containere for beboere til å kvitte seg med rask Nøyaktige datoer for dugnad og utplassering av containere vil bli informert om på VIBBO

6 HUSFARGER


Hus 1 og 11_1: Fjordgrå
Fargekode: 4004 / 4005-R80B
Hus 3, 7 og 13: Gammelrød
Fargekode: 0504
Farge opprinnelse: GORI
Hus 5 og 11_2: Gul
Fargekode 0402
Farge opprinnelse: GORI
Hus 9 og 15: Lofotblå
Fargekode: 0803
Farge opprinnelse: GORI
Hjørner, rundt vindu og dører: Antikkhvit
Garasjer: Fjordgrå
Portblad: Sommergul (0056 / 2455-Y16R)
HUS 3
HUS 5
HUS 1
LEK
HUS 9
FELLESPLEN
HUS 7
10 GARASJER
26 PARKERINGSPLASSER (INKL. 8-10 GJESTEPLASSER?)
6 GJESTEPLASSER
18 GARASJER
8 GARASJER
HUS 11-1
HUS 11-2
FELLES-OMRÅDE
HUS 15
CONTAINERE
8 (?) PARK.PLASSER
12-13 (?) PARK.PLASSER INKL. GJESTEPLASSER
FELLES-BOD
2-3 PARK
HUS 13
Brundalen
10 m
ekv 1m (/ 5m)

7 EL-BIL

I sameiet har vi i dag 4 felles ladepunkt av typen Zaptec PRO, samt flere private ladepunkter. Av hensyn til strømnettet og for å sikre en enhetlig løsning i sameiet, er det kun tillatt å montere denne typen lader. Sameiere som ønsker å installere en Zaptec PRO-lader på sin parkeringsplass må søke til styret på forhånd. Styret vil vurdere søknaden basert på gjeldende regler og retningslinjer, samt påse at tilkoblingen skjer på en forsvarlig og sikker måte til eksisterende anlegg

Pris for lading på sameiets ladestasjoner vil bli fastsatt av styret i henhold til avregning på strømpriser, og kan bli regulert hvert kvartal. Ladestasjonene er kun for bruk til el- eller hybridbiler, og kun når de lader. Andelseiere og beboere må sørge for å koble fra bilen når ladingen er fullført.

7.1 Hvordan ta i bruk de felles ladepunktene

Charge365

Brukerveiledning

Velkommen!

Ditt ladesystem vil snart tilknyttes Charge365 betalingstjeneste.
Vi sørger for at ladekostnader blir fordelt rettferdig og effektivt hver måned.

For å komme i gang med ladingen, må man først opprette en brukerkonto hos Charge365 via en nettleser. Her er 3 steg du kan følge:

1. Åpne en nettleser på datamaskinen eller mobiltelefonen din.
   Skriv inn følgende nettadresse: **portal.charge365.no**
   Trykk på **Ny Bruker** og fyll inn feltene som kreves.

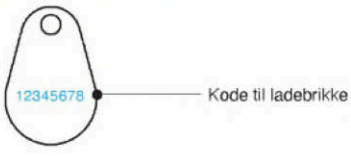
2. Registrer et gyldig betalingskort.
   Du vil bli belastet den 10. hver måned for ditt ladeforbruk.

3. Velg fanen "Tilgang" fra menyen.
   I øverste felt, søker du opp gateadressen hvor du skal lade.
   Trykk på **Søk tilgang** til ditt ladesystem.

Har du en **ladebrikke** du ønsker å bruke for å starte ladingen?
Da må den registreres først, og du gjør da følgende:

1. Velg fanen "RFID" fra menyen.
   Finn felt nummer to: **Registrer din RFID brikke - Manuelt**

2. Tast inn koden som er merket på baksiden av din ladebrikke i feltet.
   Trykk deretter **Lagre.**



For å starte lading, setter du ladekabelen i ladestasjonen og deretter i kjøretøyet.
Hold ladebrikken opp mot ladestasjonen for å identifisere deg.

Trenger du hjelp?
930 95 365
support@charge365.no

8 DIVERSE

8.1 Felleskostnader

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i neste måned. Felleskostnader kan ha endret seg fra kjøp til overtakelse, kjøper er ansvarlig for å undersøke om endringer. Felleskostnadene er spesifisert på kontoutskrift.

8.2 Brannvern

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktiviteter som kan føre til brann. Hver leilighet skal være utstyrt med et frittstående godkjente brannslukkingsapparat, 6 kg, og en røykvarsler.

8.2.1 Brannsikkerhet

- Unngå unødig risiko for brann.
- Hver enkel leilighet er en egen branncelle og vil redusere/forsinke spredning av
- brann.
- Sørge for at rømmingsveier, (trappeoppganger), opprettholder sin funksjon,
- herunder at fremkommeligheten ikke reduseres.
- Fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer må ikke sperres av parkerte kjøretøy
- og lignende på sameiets interne veinett.

8.2.2 Egenkontroll brannslukningsapparat

- Sjekk at nålen i brannslokningsapparatet peker på det grønne feltet
- Vend pulverapparatet opp / ned et par ganger hvert kvartal slik at pulveret ikke
- klumper seg
- Slanger ikke er morkne og utette.
- Plomberingen er intakt.
- Beholderen ikke er rusten eller har annen fysisk skade.
- Det er ryddig rundt apparatet slik at tilgjengeligheten er sikret.

8.2.3 Brannforebyggende tiltak

- Ikke bruk skjøteledning på apparat over 1000 watt.
- Ikke la mobiltelefon, nettbrett eller lignende ligge og lade over natten, og ikke bruk pc i senga.
- Pass på at panelovner og andre elektriske varmeovner ikke blir dekt til med klær eller at møbler står for nærme.
- Sjekk at levende lys er slokket før du forlater rommet
- Sjekk at ingen varmeovner er tildekket
- Rengjør kjøkkenvifte for brannfarlig fett minst en gang i kvartalet
- Undersøk om det er svimerker eller sterk varmgang i sikringsskap
- Se etter svimerker i ledninger, støpsler, kontakter og lamper
- Installer røykvarsler i nærheten av vaskemaskin, oppvaskmaskin og i rom med komfyr.

8.3 Forsikring

Sameiet har egen forsikring for bygg og fellesanlegg, i henhold til sameieloven. Hver enkelt sameier må selv ha egen innboforsikring i henhold til sameieloven

9 AVTALER

9.1 Fiber – Altibox

Sameiet har inngått avtale med Altibox vedrørende leveranse av fiber. Altibox fiberaksess er en kollektiv variant hvor NTE leverer infrastruktur, drift og vedlikehold i avtaleperioden. Det er ikke noe innhold ved leveranse av fiberaksess og beboer kjøper selv det innholdet de ønsker iht priser på Fiberaksess.
Beboer må selv ta kontakt med Altibox for å endre sin avtale.

9.2 Strømavtale

Sameier kan fritt velge strømleverandør

10 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Det ovennevnte er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i sameiet og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboerne/sameiere må derfor sette seg inn i reglene og følge disse. Eiers/beboers brudd på forpliktelsene overfor sameiet utgjør mislighold. Ved mislighold og etter skriftlig advarsel fra sameiet kan sameiet pålegge sameier å selge boligen.

SAMEIET ROTVOLL ØVRE
ORG.NR. 975 869 326, KUNDENR. 2436

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 268 244	1 268 244	1 268 000	1 268 244
Andre inntekter	3	38 020	29 608	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 306 264**	**1 297 852**	**1 268 000**	**1 268 244**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-16 920	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-143 260	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	12	-66 729	-66 729	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 669	-13 136	-12 100	-13 000
Forretningsførerhonorar		-96 445	-91 718	-94 500	-99 000
Konsulenthonorar	7	9 900	-127 506	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-461 345	-466 342	-328 380	-254 244
Forsikringer		-319 697	-266 731	-293 100	-350 000
Energi/fyring		-70 589	-63 332	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-78 408	-78 408	-78 500	-82 000
Andre driftskostnader	9	-217 537	-234 640	-239 500	-248 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 474 978**	**-1 545 461**	**-1 268 000**	**-1 268 244**
DRIFTSRESULTAT		**-168 714**	**-247 609**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	52 715	46 063	0	0
Finanskostnader	11	-121	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**52 594**	**46 063**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-116 120**	**-201 546**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-116 120	-201 546		

SAMEIET ROTVOLL ØVRE
ORG.NR. 975 869 326, KUNDENR. 2436

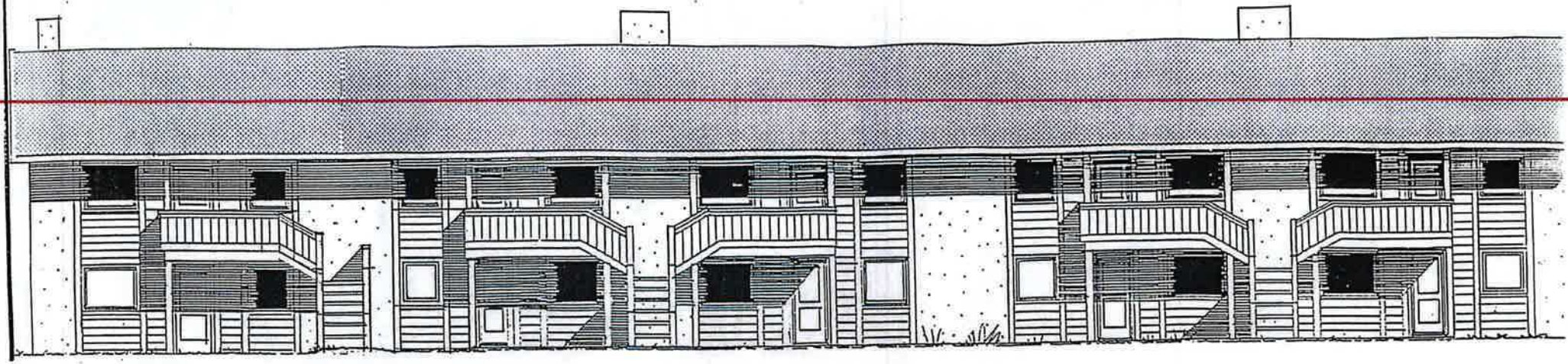
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	465 559	532 288
SUM ANLEGGSMIDLER		**465 559**	**532 288**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 722	1 877
Forskuddsbetalte kostnader		177 665	138 894
Driftskonto OBOS-banken		83 309	198 903
Sparekonto OBOS-banken		657 921	726 063
SUM OMLØPSMIDLER		**920 617**	**1 065 736**
SUM EIENDELER		**1 386 176**	**1 598 024**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 343 596	367 409
SUM EGENKAPITAL		**1 343 596**	**367 409**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	1 092 307
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**1 092 307**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 900	19 154
Leverandørgjeld		18 679	119 153
SUM KORTSIKTIG GJELD		**42 579**	**138 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 386 176**	**1 598 024**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 19.03.2025
Styret i Sameiet Rotvoll Øvre

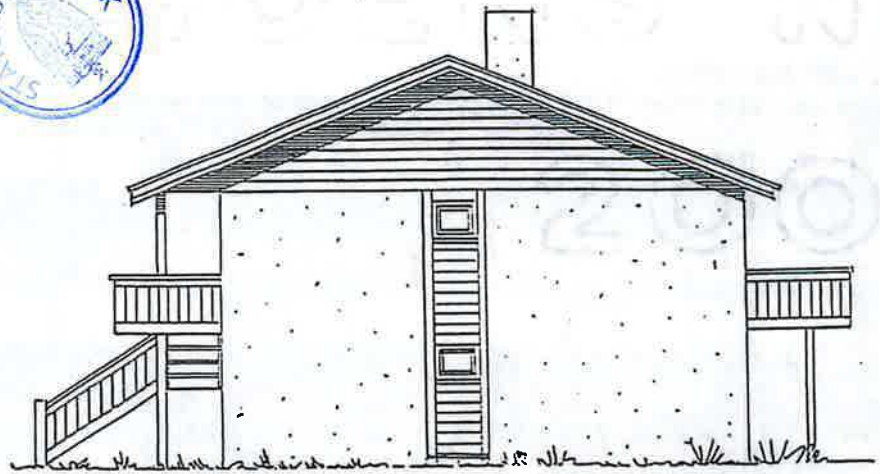
Aleksander Vestermo/S/ Ed Rønning Bruheim/S/ Ingunn Sande/S/

Anita Krossvoll Pettersen/S/ Marianne Klemmetvoll/S/



FASADE MOT NORD

STATENS KARTVERK



FASADE MOT VEST

"ROTVOLL ØVRE" hus 13

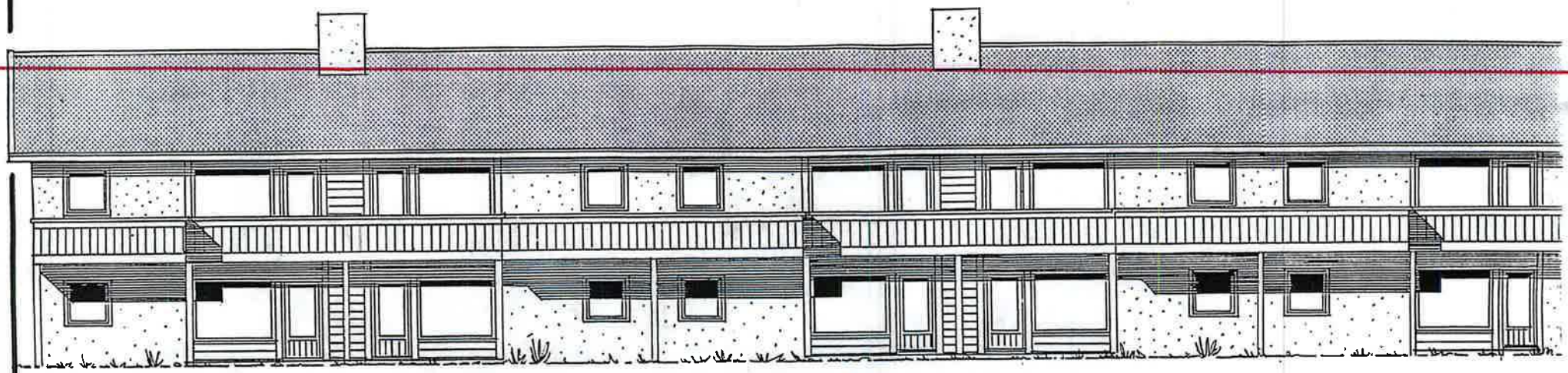
FASADER M 1:100

DATO 03.07.92 REV. 10.06.93 / 16.11.93 / 22.11.93

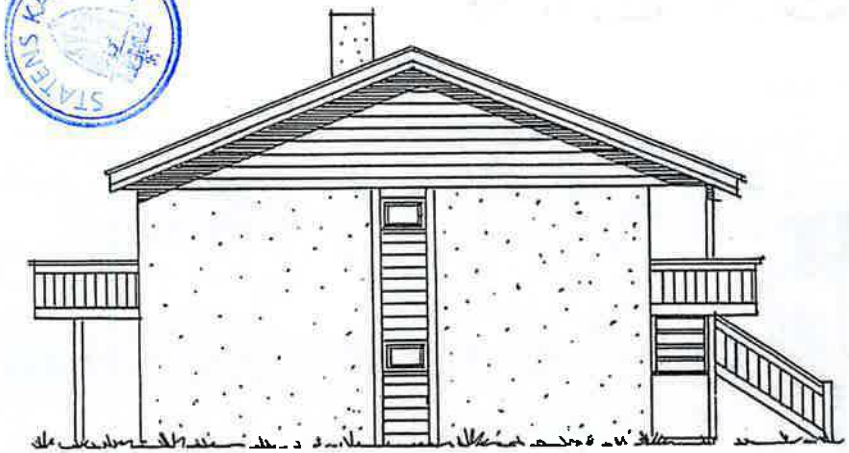
TEGN. PALMER NERLAND

003

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

STATENS KARTVERK

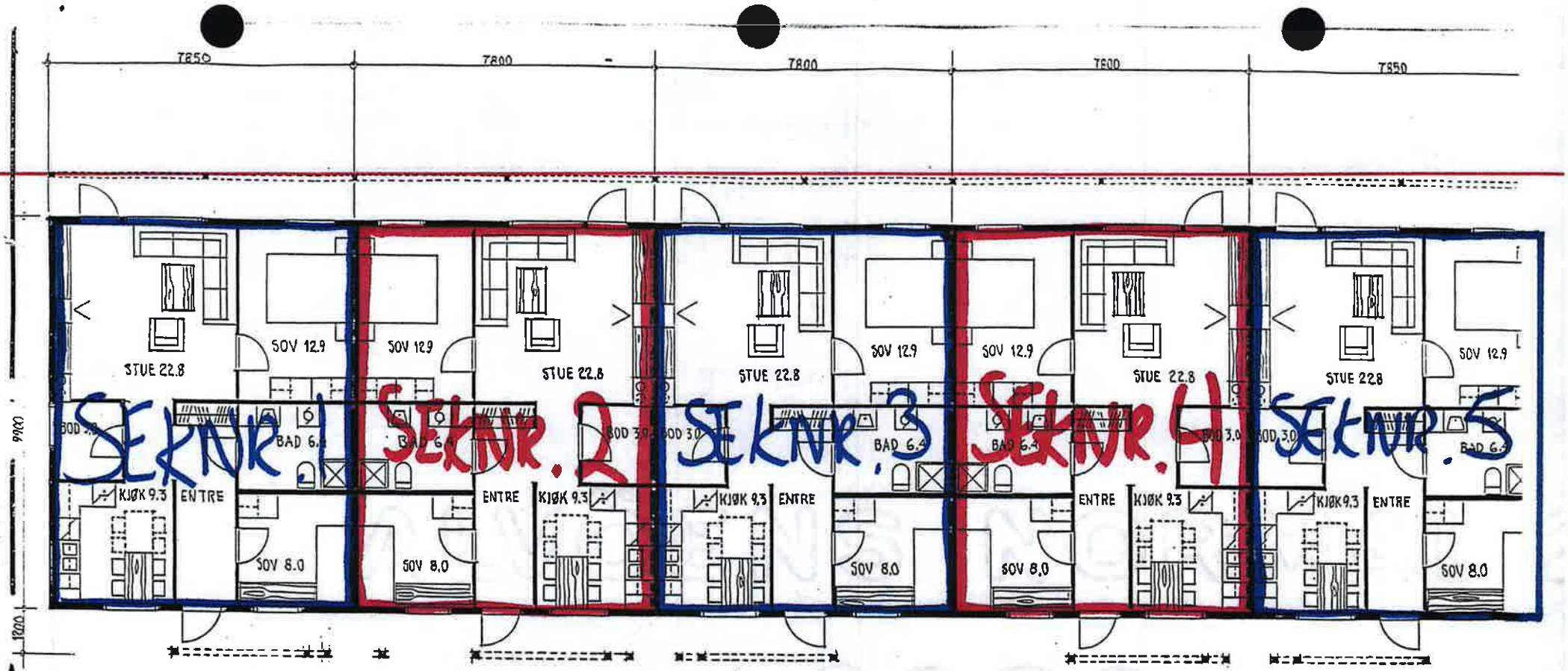
"ROTVOLL ØVRE" hus 13

DATO 03.07.92 REV. 10.06.93 / 16.11.93
M 1:100

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

004



STATENS KARTVERK

"ROTVOLL ØVRE" HUS NR. 13

DATO 03.07.92 REV. 10.06.93 / 16.11.93 / 22.11.93

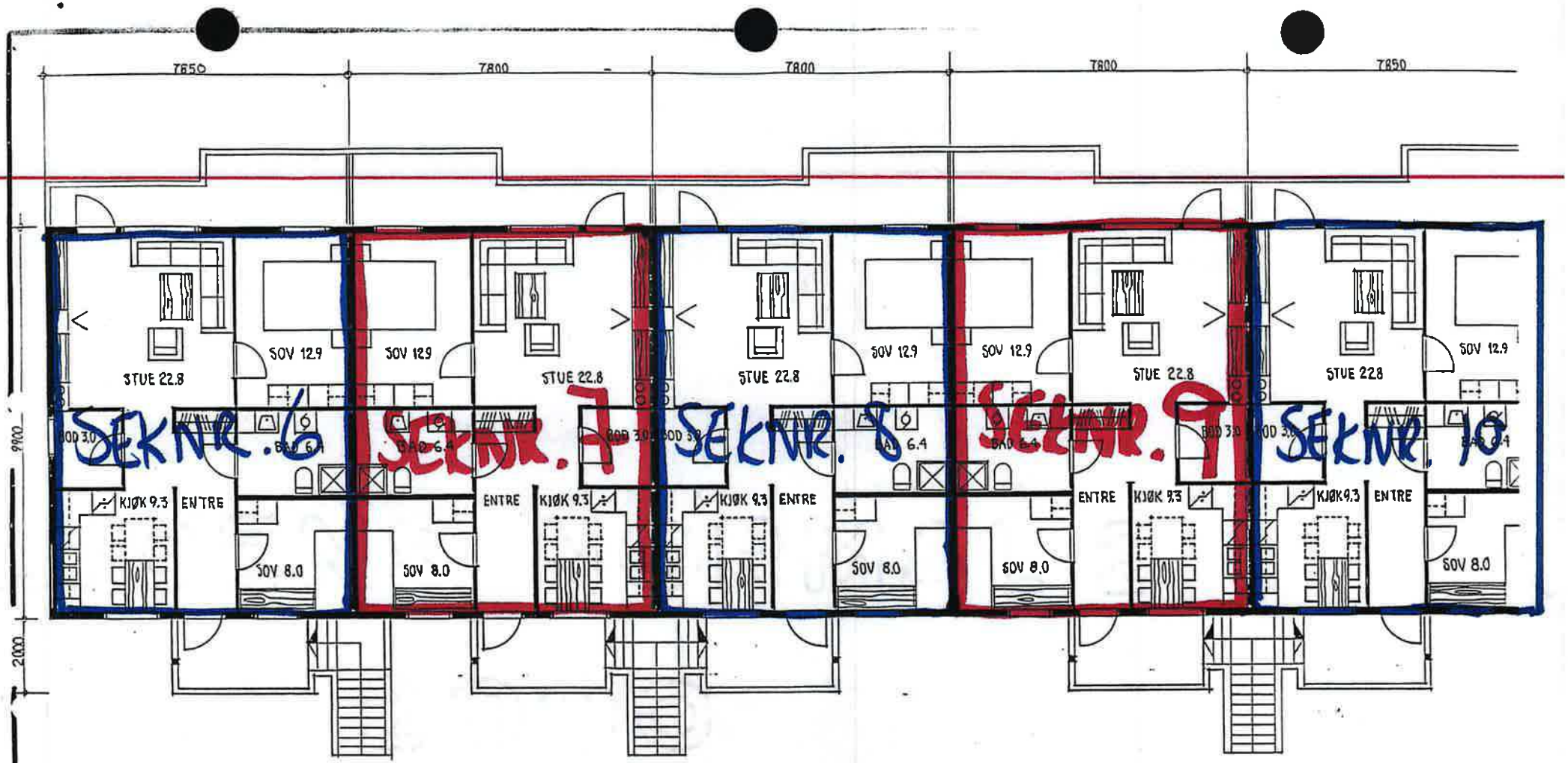
PLAN 1. ETG. M 1:100

TB CONSULT AS
TOTAL BYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

001

ЗЕЛЕНА 1
ЗЕЛЕНА 2
ЗЕЛЕНА 3
ЗЕЛЕНА 4
ЗЕЛЕНА 5



STATENS KARTVERK

"ROTVOLL ØVRE" HUS NR. 13

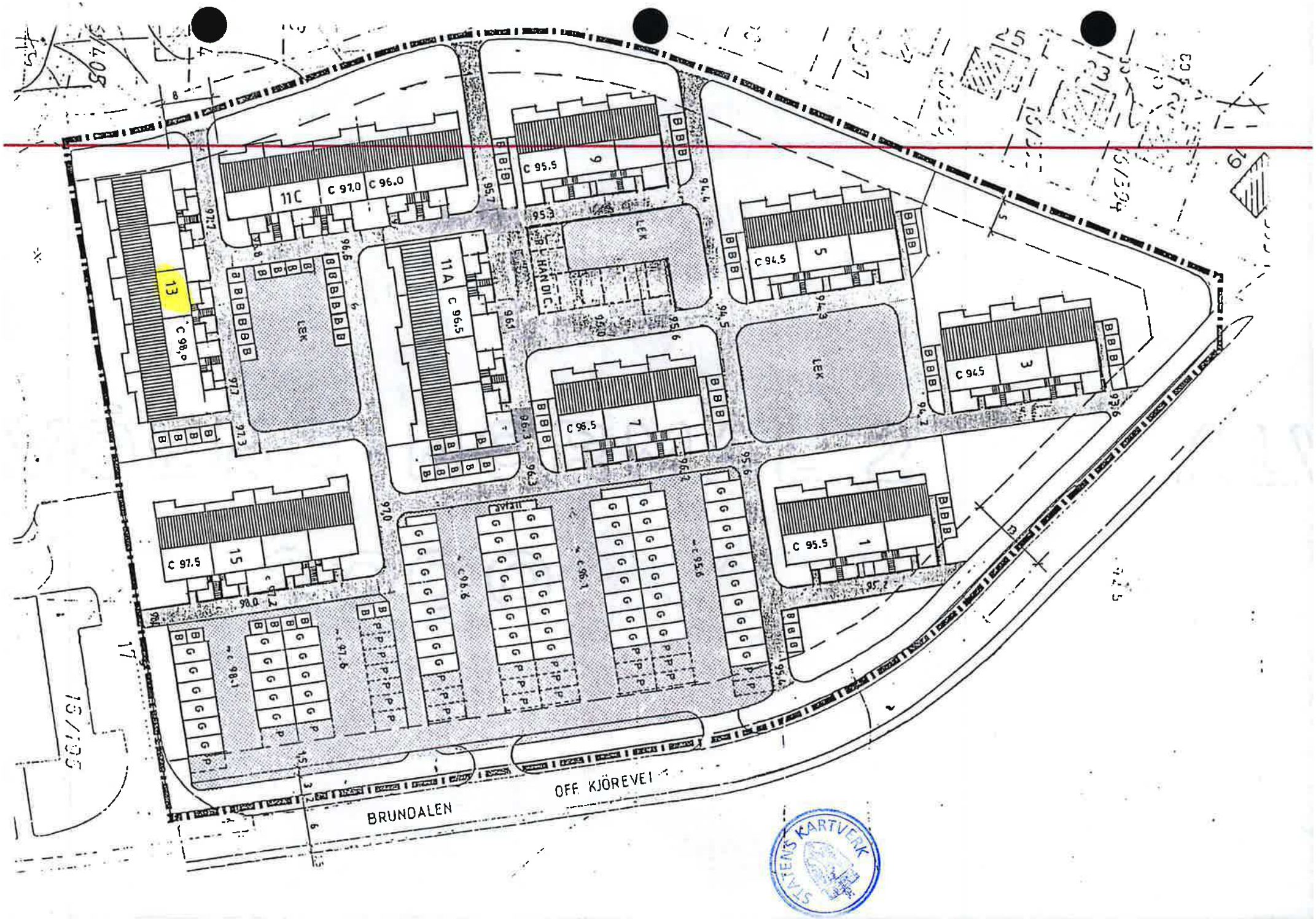
PLAN 2. ETASJE M 1:100
DATO 03.07.92 REV. 10.06.93 / 16.11.93 / 22.11.93

TB CONSULT AS
TOTALBYGGPROSJEKTERING

TEGN. PALMER NERLAND

004

REVIEWED
REVIEWED
REVIEWED
REVIEWED


13
11C
C 97.0
C 96.0
11A
C 96.5
C 98.0
C 95.5
6
C 94.5
5
C 96.5
7
C 94.5
3
C 97.5
15
C 95.5
1
LEK
LEK
LEK
BRUNDALEN
OFF. KJÖREVEI
STATENS KARTVERK

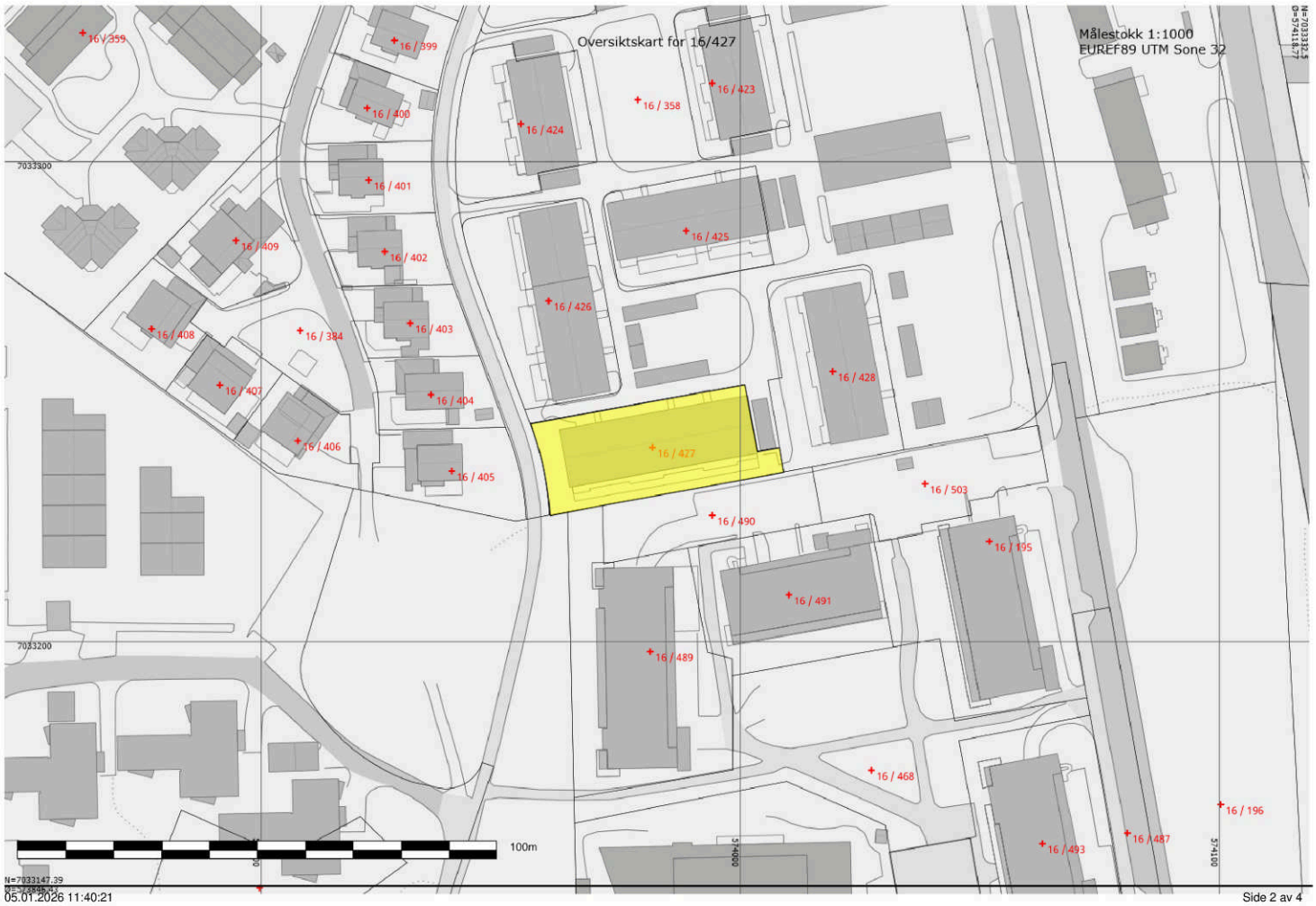
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**16**	**427**	**0**	**8**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 16/427
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
16 / 359
16 / 399
16 / 400
16 / 401
16 / 402
16 / 403
16 / 404
16 / 405
16 / 406
16 / 407
16 / 408
16 / 409
16 / 384
16 / 358
16 / 423
16 / 424
16 / 425
16 / 426
16 / 427
16 / 428
16 / 503
16 / 490
16 / 491
16 / 489
16 / 468
16 / 195
16 / 196
16 / 487
16 / 493
7033300
7033200
574000
574100
100m
N=7033147.39
05.01.2026 11:40:21


16/427 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
16 / 425
16 / 402
16 / 426
16 / 403
16 / 428
16 / 404
16 / 427
16 / 405
16 / 503
16 / 490
16 / 491
16 / 489
45,54
14,17
5,20
38,46
7,39
18,42
50m
N=7033193.67
05.01.2026 11:40:21

Areal og koordinater

Areal: 895,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033240,41 Øst: 573981,69

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033226,34	573960,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	62,50
			18,42	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033244,32	573956,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,17	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033245,42	573956,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			45,54	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033253,55	574000,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,17	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033239,61	574003,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,82	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033240,43	574008,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,20	Ikke hjelpelinje		11	
7	7033235,30	574009,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			38,46	Ikke hjelpelinje		10	
8	7033228,35	573971,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,39	Ikke hjelpelinje		10	
9	7033227,02	573963,99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,83	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Brundalen 13H 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

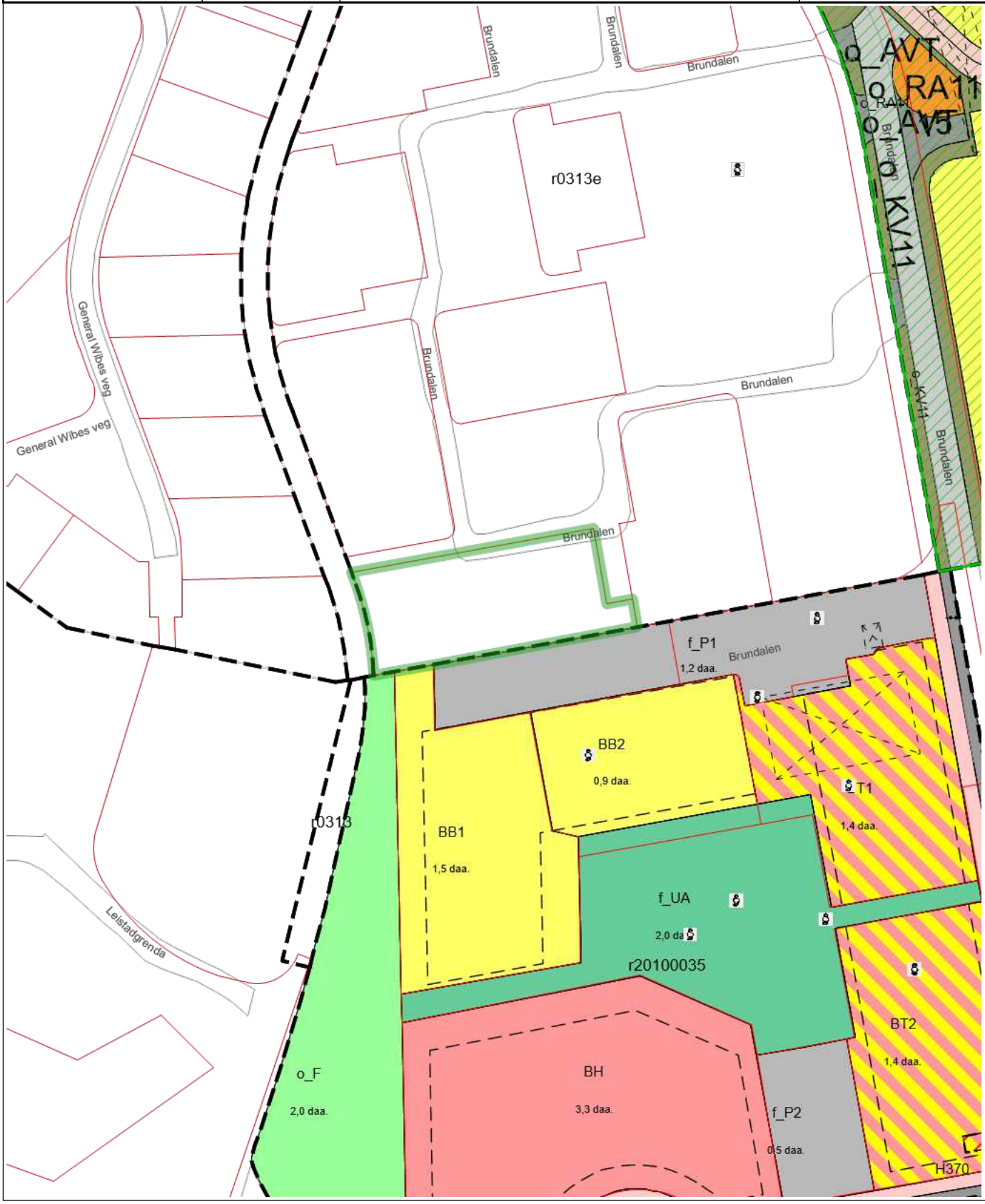
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Idrettsanlegg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Brundalen 13H 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

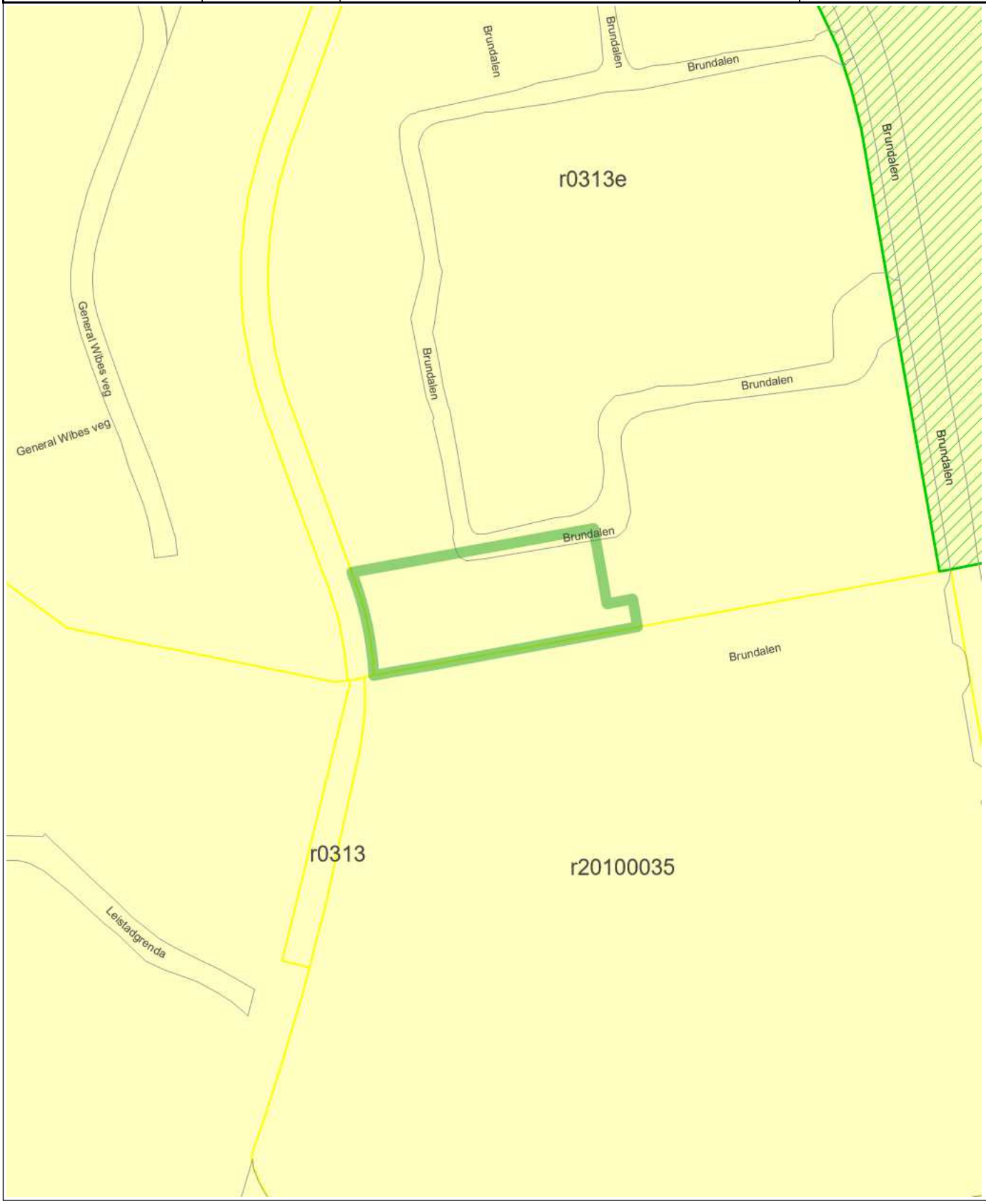
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bolig/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Friområde

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Brundalen 13H 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

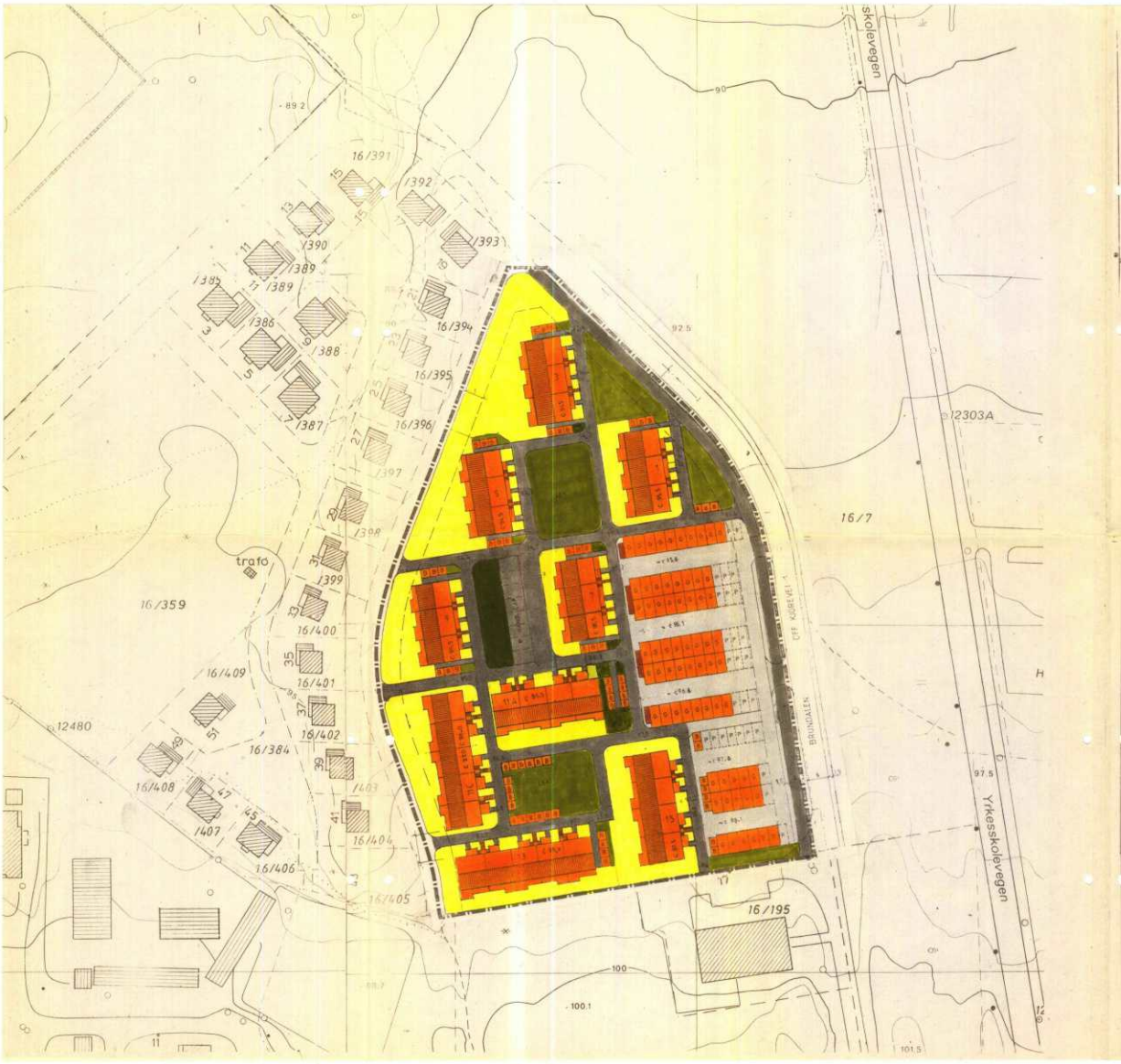

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER TU=
   - BOLIGER TU=
   - FORRETNINGER, KONTORER
   - INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
     - kjørebane (inkl. skulder)
     - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
   - PARKERINGSPLASSER
   - GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
   - JERNBANE, SPORVEG
   - GATETUN
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
   - HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARINGSOMRÅDE
   - FRILUFTSOMRÅDE
   - PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
   - FRISIKTSONE VEG/VEG
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
   - FELLES LEKEAREAL
   - GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL
8. FORNYELSESOMRÅDER
   - TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET
- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE, AVFALLSSKUR
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

Mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan for gnr 16, bnr 358 ROTVOLL ØVRE

(BRUNDALEN 1-15)

Heimdal Utbyggingsselskap A-S

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:			
Nr.	DATO	Nr.	DATO	Kopi	
	30-03-93	A	21-07-93	V.	PLASSERING HUS 10 OG 12
		B	20-08-93	V.	I HHT. PLANK.TR.
		C	04-12-93		HUS 11 DELT I 2.

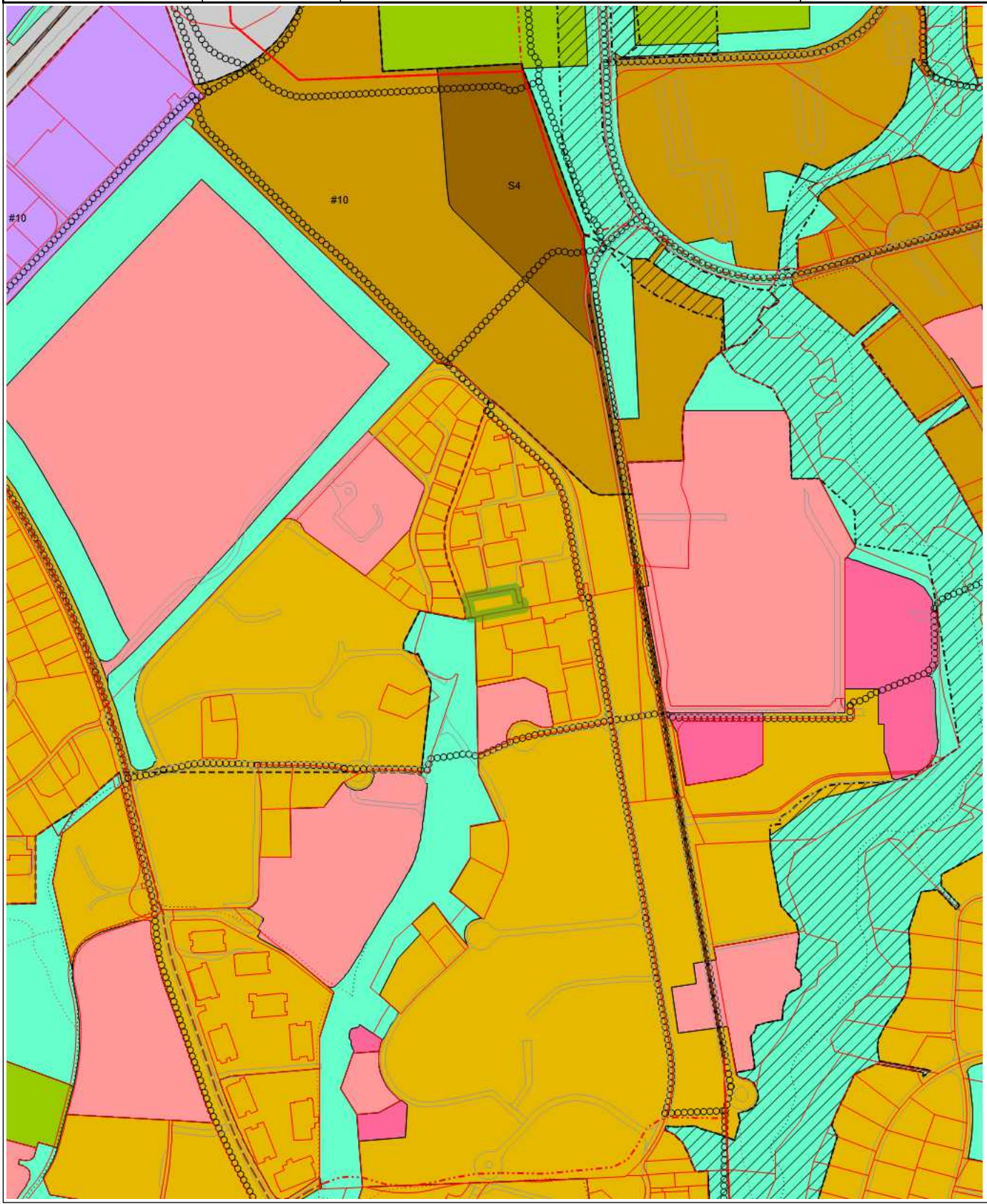
MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING	Endring nr.
1 : 500	313 e.	A	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 427	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Brundalen 13H 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur

Brundalen 13H

Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	11 min 1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 k... 467 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	6 min 0.5 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 4.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Audi Møller Bil Trondheim	18 min
EVBox Tungaveien 28	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Charlottenlund vgs Linje 14, 102	4 min 0.3 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	8 min 4.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8.3 km
Trondheim Værnes	27 min

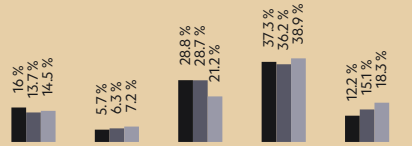
BARNEHAGER

Leistad barnehage (1-5 år) 79 barn	2 min 0.2 km
Brundalsgrenda barnehage (3-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Charlottenlund	12 min
Kiwi Strinda	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brundalen	2 781	1 496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Brundalen skole	3 min
Charlottenlund videregående	6 min
EasyFit Brunstad	13 min
TrenHer Angelltrøa	19 min

«Brundalen er flott med rolige omgivelser. Kort vei til marka, og en liten svipptur så er du ved sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

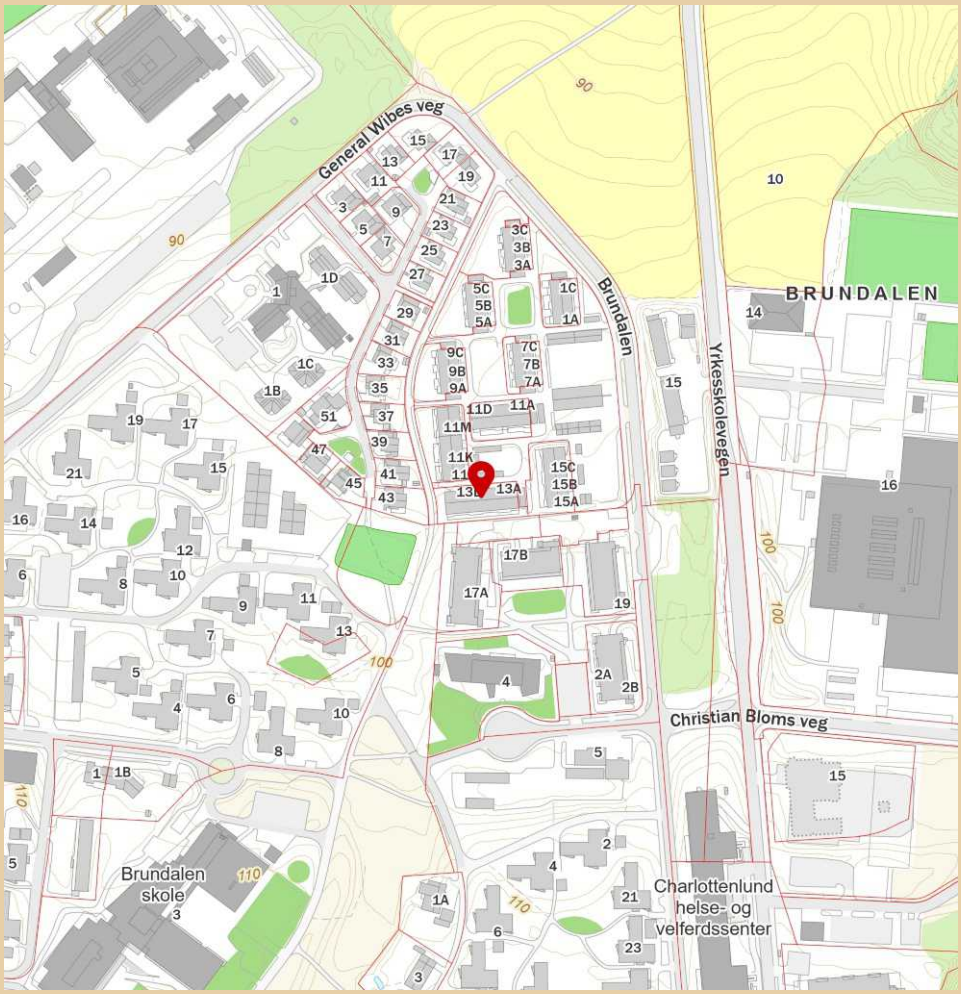
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

R 313 d, dv. 30.03.93.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV ROTVOLL ØVRE, GNR 16/358.

Dato for siste revisjon av planen: 300393
Dato for bygningssjefens delegasjonsvedtak : 300393

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde	- Boliger
Fellesområde	- Felles avkjørsel, parkering
	- Felles gangveg
	- Felles lekeareal

1. Byggeområde

1.1. Boligområde

1.1.1. Innenfor planområdet skal bolighus, garasjer, utvendige boder og avfallsskur plasseres som vist på plankartet. Tillatt etasjeantall er angitt på plankartet.

Takvinkel skal være 22 grader.

1.1.2. Altanganger og balkonger må oppfylle bygningsrådets krav både funksjonelt og konstruktivt med hensyn på støyisolasjon.

2. Fellesområder

2.1. Arealer merket som felles avkjørsel, parkering, felles gangveg og felles lekeplasser er felles for alle boligene innen planområdet.

2.2. Opparbeidelse av fellesområdene skal skje samtidig med utbyggingen av boligene.

2.3. På område for felles avkjørsel, parkering, kan oppføres inntil en garasje pr. boligenhet.

2.4. På felles gårdsplass kan tillates oppstilling av handicapkjøretøyer på markerte plasser.

3. Andre bestemmelser

3.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

3.2. Etter at bebyggelsesplanen med tilhørende bestemmeler er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Heimdal Utbyggingsselskap A/S
Dybdahlsv. 3
7016 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Deres ref.	Vår ref. BU/300/72058/1993 oppgis ved alle henvendelser	Dato 05.05.94

BYGGESTED: BRUNDALEN 13 G.nr.: 0001603580000000

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG m/ 10 stk. leiligheter

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

Arbeidet er besiktiget den 05.05.94

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

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

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

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

H. Hansen

BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

Brundalen 13H

Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.... 596 elever, 38 klasser	11 min 1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 467 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	6 min 0.5 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Charlottenlund vgs Linje 14, 102	4 min 0.3 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	8 min 4.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8.3 km
Trondheim Værnes	27 min

BARNEHAGER

Leistad barnehage (1-5 år) 79 barn	2 min 0.2 km
Brundalsgrenda barnehage (3-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Charlottenlund	12 min
Kiwi Strinda	15 min

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

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	8 min
Vitusapotek Ranheim	8 min
Valentinlyst Vinmonopol	10 min

SPORT

Brundalen skole	3 min
Charlottenlund videregående	6 min
EasyFit Brunstad	13 min
TrenHer Angelltrøa	19 min

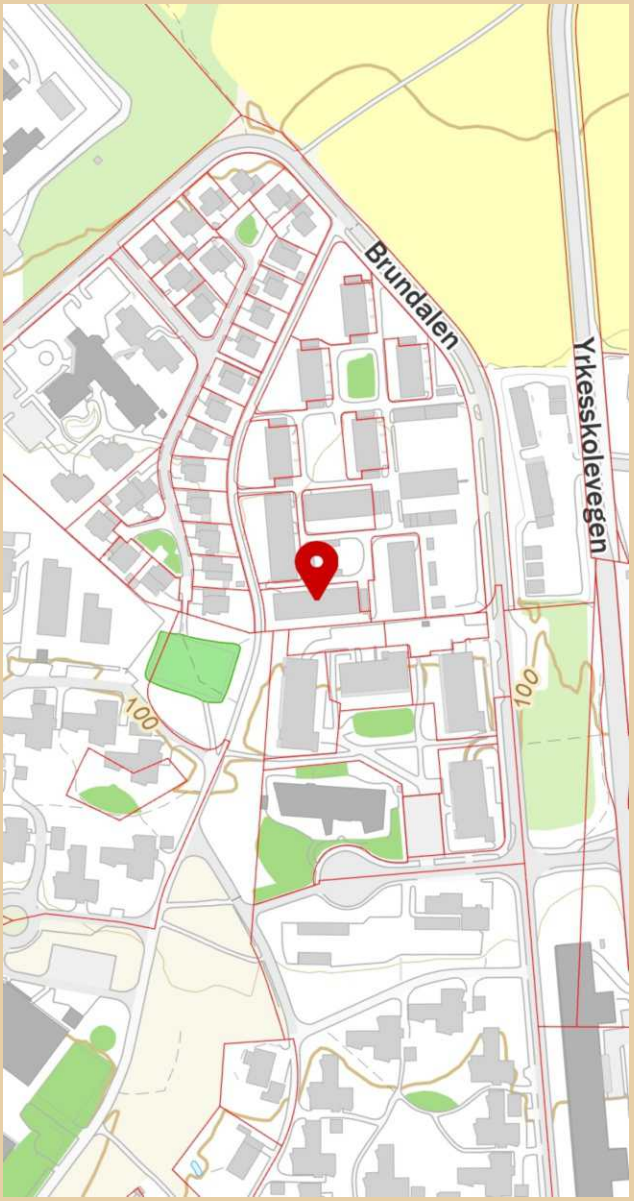
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Brundalen 13H

Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.... 596 elever, 38 klasser	11 min 1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 467 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	6 min 0.5 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Charlottenlund vgs Linje 14, 102	4 min 0.3 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	8 min 4.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8.3 km
Trondheim Værnes	27 min

BARNEHAGER

Leistad barnehage (1-5 år) 79 barn	2 min 0.2 km
Brundalsgrenda barnehage (3-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Charlottenlund	12 min
Kiwi Strinda	15 min

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

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	8 min
Vitusapotek Ranheim	8 min
Valentinlyst Vinmonopol	10 min

SPORT

Brundalen skole	3 min
Charlottenlund videregående	6 min
EasyFit Brunstad	13 min
TrenHer Angelltrøa	19 min

«Brundalen er flott med rolige omgivelser. Kort vei til marka, og en liten svipptur så er du ved sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

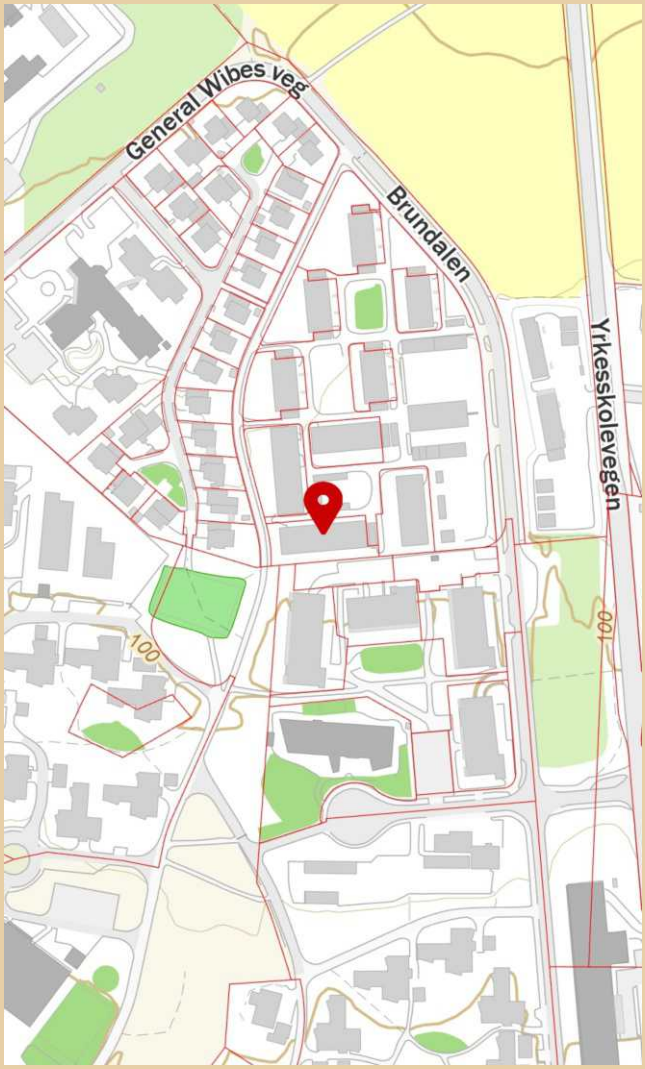
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brundalen 13H, 7058 Charlottenlund
Gnr. 16, Bnr. 427, Snr. 8, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251264

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
