

PROAKTIV

Innbydende, lys og
lettstelt leilighet i
ettertraktet sameie

Sentralt område med gang-
avstand til buss og dagligvare

FRODE RINNANS VEG 92



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Frode Rinnans veg 92, 7050 Trondheim

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 54, bnr. 205, snr. 23 i Sameiet Moholt Park Terrasse

Prisantydning: 7.800.000,-

Omkostninger: 208.990,-

Totalpris: 8.008.990,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1999

BRA: 170 m²

BRA-i: 145 m²

BRA-e: 25 m²

Etasje: 2. etg

Garasje/Parkering: Seksjonen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I tillegg er det et godt antall gjesteparkeringer foran byggene.

Tomt: Felles tomt for sameiet på 6115.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.970,-

Felleskostnader inkl.: Tv/bredbånd, vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold, bygningsforsikring, velforeningskostnad, vedlikeholdsavsetning, forretningsførerhonorar m.m.

Energimerke: Lysegrønn C

Rom/soverom: 3/2

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	46	48	54
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
55	63	82	83
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Ordensregler
85	114	116	
Vedtekter	Budskjema	Kontorets side	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

“Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst.”

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Romslig terrasseleilighet på hele 145 kvm BRA-i. Glimrende solforhold. Fast p-plass innendørs. Heis. Innerst i blindveg.

Frode Rinnans veg 92 ligger i et veletablert, rolig og attraktivt område på Moholt. Beliggenheten er tilbaketrukket fra den travle bykjernen, samtidig som alle nødvendige hverdagsfasiliteter ligger innen kort rekkevidde.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og den vestvendte plasseringen gir gode solforhold.

Leiligheten fremstår som lettstelt og praktisk, med heisadkomst og parkering i garasjeanlegg.

Innvendig oppleves boligen som lys og behagelig, med en planløsning som er enkel å innrede og funksjonell i bruk.

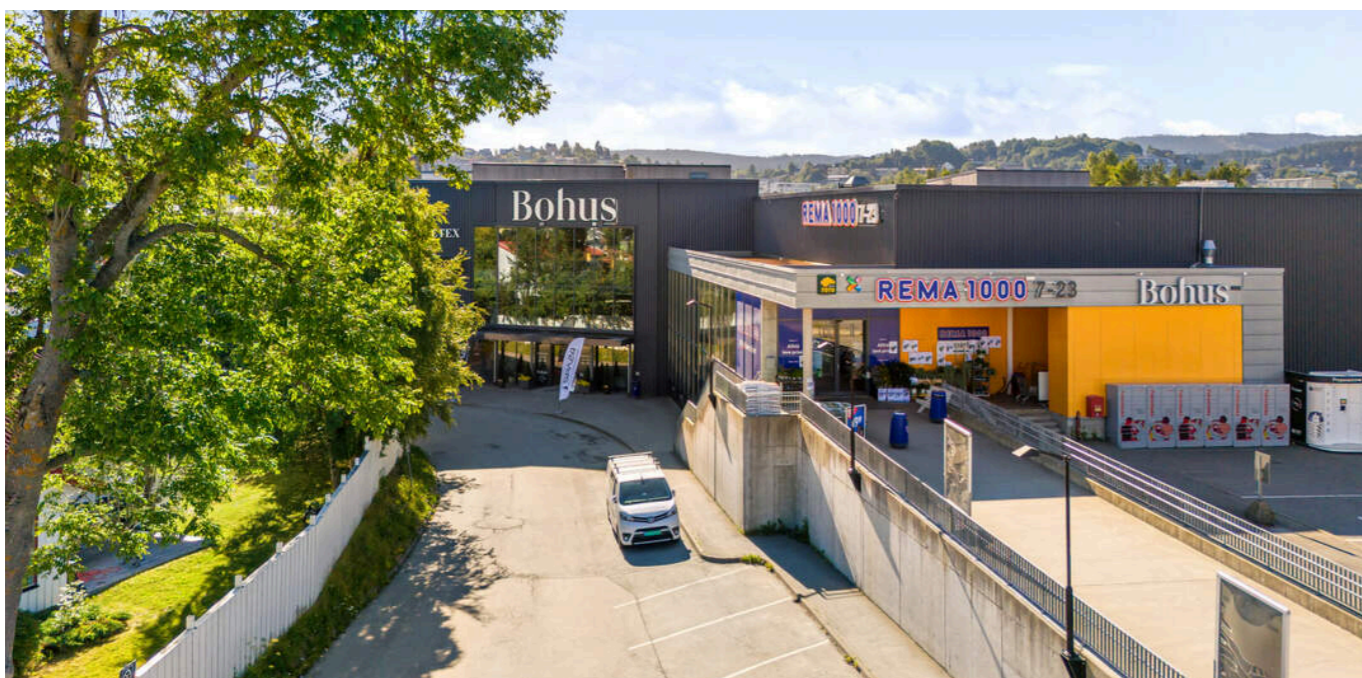
Her finner man blant annet et lyst og romslig oppholdsrom, gode soverom og eget vaskerom.

Det er i tillegg gode oppbevaringsmuligheter med innvendig bod, samt 25 kvm med eksternt bodareal.

Her bor du tett på alt du trenger, med kort vei til dagligvarebutikker, treningsentre og buss. Med Estenstadmarka like i nærheten har du også lett tilgang til fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



MOHOLT

Kommune: Trondheim / Område: MOHOLT

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt område på Moholt. Her bor man tilbaketrukket fra den travle bykjernen samtidig som alle nødvendige hverdagsfasiliteter ligger innen kort rekkevidde.

Nærområdet har et bredt utvalg av servicetilbud. Ukeshandelen kan gjennomføres på Bunnpris, Kiwi eller Rema 1000, som alle ligger i gangavstand fra leiligheten. Det er også gang- og sykkelavstand til større handelssenter som Moholt Senter med apotek, Meny og Sabrura Sushi, samt Sirkus Shopping. Valentinlyst senter byr på et bredt utvalg av handelsmuligheter og ligger kun 23 minutter unna til fots eller 5 minutter med bil.

Fra leiligheten er det kort avstand til et flott turterreng året rundt i Estenstadmarka, et yndet turområde for store og små. Om vinteren er det nypreppede skiløyper like utenfor døra, og i sommerhalvåret finnes det mange koselige stier å legge



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Moholt studentby Linje 3, 14, FB73, 102, 113	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Lerkendal stasjon Linje R70	20 min 🚶 1.8 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 🚶 4.3 km
✈️ Trondheim Værnes	28 min 🚶

DAGLIGVARE

Kiwi Moholt PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Bunnpris Moholt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 0.5 km

VARER/TJENESTER

📦 Moholtsenteret	6 min 🚶
🏪 Apotek1 Moholt	8 min 🚶

SPORT

🏋️ Moholt studentby - treningssenter Aktivitetshall	4 min 🚶 0.4 km
🏆 Eberg idrettsfelt Ballspill, fotball	8 min 🚶 0.7 km
🏊 TrenHer Moholt	5 min 🚶
🏋️ Fitnesspoint Moholt	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Esso Moholt	6 min 🚶
🚗 Recharge St1 Moholt	10 min 🚶



søndagsturen, også ned til fjorden. For den som foretrekker å ta treningen innendørs er det flere tilbydere i området, blant annet 3T, TrenHer og Fresh Fitness på Valentinlyst.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhus og lavblokker.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Frydenberg barnehage, Sit studentbarnehage og Sætra idrettsbarnehage ligger alle innen en radius på 600 m fra eiendommen. Leiligheten har også en utmerket beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning, med gode bussforbindelser til blant annet NTNU Dragvoll, NTNU Gløshaugen, Dronning Mauds Minne og St. Olavs Hospital.



Skolekrets

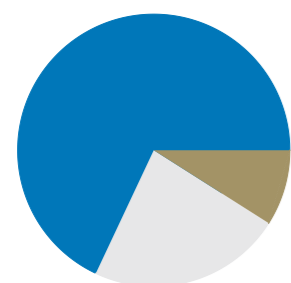
Eberg barneskole og Blussuvold ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende

områder. Nærmeste holdeplass, "Moholt Studentby" ligger 5 minutter unna i gangavstand. Den betjenes av linje 3 som går mellom Dragvoll og Hallset via sentrum, og linje 14 som går til Strindheim via Brundalen. Herfra er det også flybussforbindelse til Trondheim lufthavn.

BOLIGMASSE



23% enebolig
9% rekkehus
68% blokk



VELKOMMEN TIL FRODE RINNANS VEG 92

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer i sameiet.

Parkering

Seksjonen disponerer en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I tillegg er det et godt antall gjesteparkeringer foran byggene.

Tomtestørrelse

6 115 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

Byggemåte

Terrasseblokk oppført med hovedkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Utvendig fasader er kledd med trekledning og teglstein. Flatt tak antatt tekket med papp. Vinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 1
TG1: 2
TG2: 7
TG3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler med TG2:

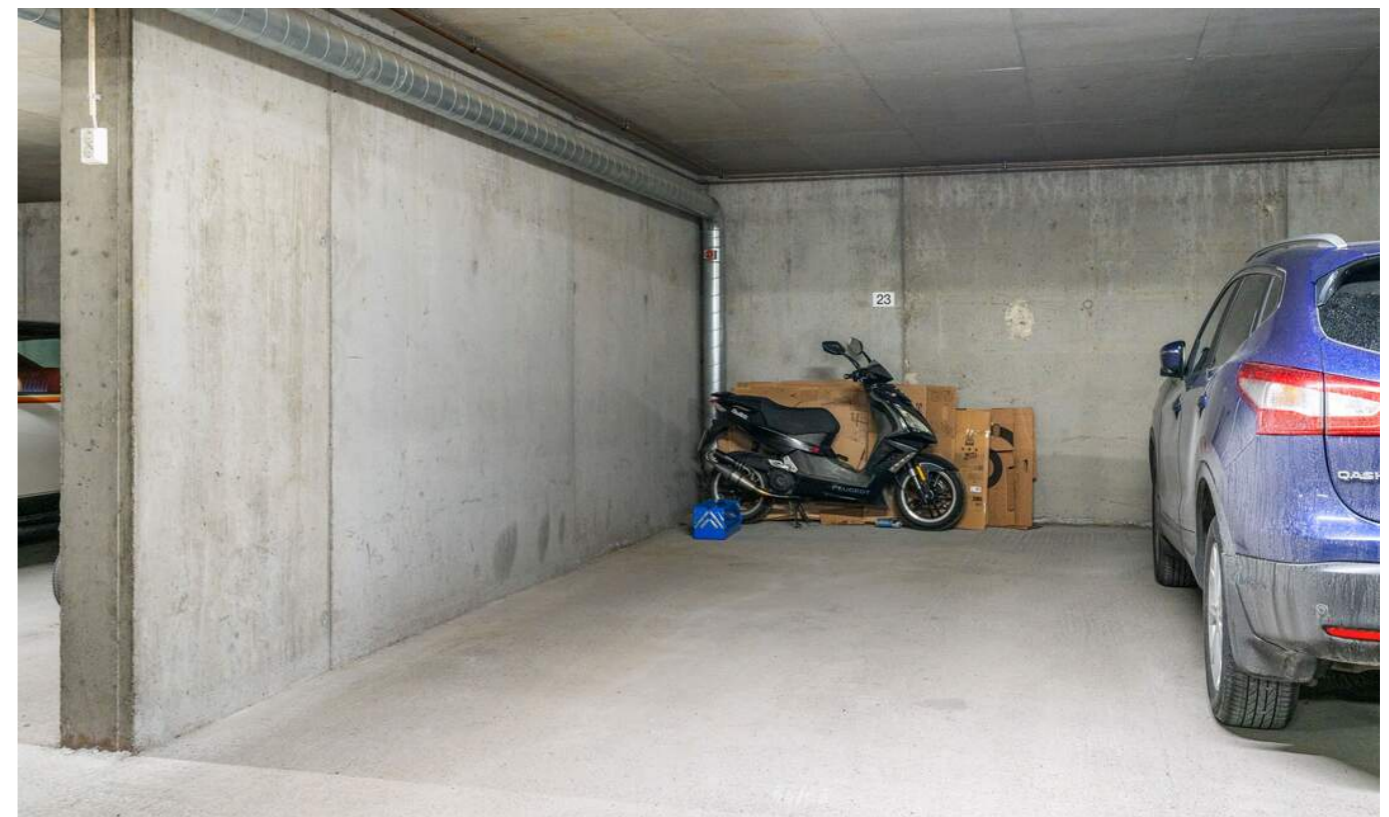
Overflater (bad): Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Membran, tettesjikt og sluk (bad): TG er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Sanitært utstyr og ventilasjon (bad): Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG settes for alderen på varmtvannsbereider og at røranlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Overflater (vaskerom): Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG settes kun for alderen på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk (vaskerom): TG er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.





Sanitært utstyr og ventilasjon (vaskerom): Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG settes for alderen på varmtvannsberederen samt at rørinstallasjonen har passert halvparten av forventet levetid.

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

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt):
Fuktsøk (bad): Fuktsøk i tiliggende konstruksjon lot seg ikke utføre. Visuell kontroll av overflatene ga ingen erfaringsmessige tegn til fuktskader.

Bygningssakskyndig

Tom Gunnar Witsø (befaringsdato: Torsdag, 4. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

"I september 2024 var det en større vannlekkasje fra etasjen over. Fuktrapport etter tørking vedlegges."

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
"2024: Ny membran ble lagt på alle terrassene i regi av sameiet."

Er det utført arbeid med drenering?
"2026: Utbedring av grunnmursmembran pågår i regi av sameiet. Arbeidet ble startet i 2025 og forsetter i 2026. Siden familien ikke har benyttet leiligheten på flere år, kjenner vi ikke til eventuelle konsekvenser av mangler med grunnmursmembran."

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
"2024: Etter vannlekkasje ble elektrisk anlegg i berørte deler av leiligheten reinstallert."

HERLIG TERRASSE

Terrassen har rikelig med plass til ønsket utemøblement og fremstår som en naturlig forlengelse av stuen. Terrassen er delvis overbygd og er utstyrt med markiser.



LUFTIG OG SOLRIK

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har endebeleggenhet med svært gode solforhold og lite innsyn.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Frode Rinnans veg 92 ligger i et veletablert, rolig og attraktivt område på Moholt. Leiligheten er en del av Sameiet Moholt Park Terrasse, som ligger innerst i en blindveg uten gjennomgangstrafikk.

Leiligheten har en flott endebeleggenhet i byggets 2. etasje. Den vestvendte plasseringen gir gode lysforhold, samtidig som man kan nyte glimrende solforhold på terrassen.

Bilen parkeres på fast plass i parkeringskjeller. Det er adkomst til leiligheten både via trappeløp og heis til 2. etasje. Derfra går man ut til den hyggelige svalgangen som vender ut mot øst. Her passer det å møblere med en liten sittegruppe og nyte morgensola.

Velkommen inn!

Innenfor døren møtes man av en romslig entré på 5,7 kvm, som videre leder inn til en praktisk gang på 20 kvm. Størrelsen gir god plass til ulike løsninger for oppheng av klær, og er utstyrt med skyvedørgarderobe. Ved entréen er det også en innvendig bod målt til 6 kvm.

Leiligheten har et fantastisk oppholdsrom på ca. 54,5 kvm. Vinduer i flere retninger gir rikelig med dagslys og bidrar til en behagelig atmosfære. Rommets utforming og størrelse gir gode muligheter for å møblere med spisestuegruppe og sofakrok i hver sin del av rommet, samt annet møblement. Med rommets lyse vegger vil det være enkelt å supplere med egne møbler og tekstiler. Vedovnen i stuen sørger for behagelig varme på kjølige dager.

Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt terrasse på 24,5 kvm. Her kan du nyte gode solforhold store deler av dagen, kombinert med flott utsikt over nærområdet. Terrassen har rikelig med plass til ønsket utemøblement og fremstår som en naturlig forlengelse av stuen. Her ligger alt til rette for avslappende dager i solen. Terrassen er delvis overbygd og er utstyrt med elektriske markiser og store blomsterkasser.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med en romslig kjøkkeninnredning. Innredningen har profilerte fronter og en utforming som gir gode arbeidsflater samt rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap. I overgangen mellom stuen og kjøkkenet er det plass til et hyggelig kjøkkenbord for den som ønsker det.

Baderommet har flislagte overflater. Rommet er utstyrt med badekar, dusj, toalett og et romslig baderoms møbel med god oppbevaringsplass. I tillegg er det et separat toalettrom med adkomst fra entréen, noe som gjør baderommet mer privat. Leiligheten har også et separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og vaskekar.

Soverom

Leiligheten har to romslige soverom på hhv. 12 og 14 kvm. I tillegg har man et disp.rom/bod på 12,8 kvm som i dag benyttes som soverom. Rommet er dog ikke byggegodkjent som soverom.

Eksternt bodareal

Oppbevaringsbehovet til leiligheten er godt ivaretatt med totalt 25 kvm bodareal fordelt på 3 boder i byggets kjeller.



**Areal**

Kjeller
BRA-e: 25 kvm

2. etasje
BRA-i: 145 kvm
Total BRA: 170 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 25 kvm

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

Oppvarming

- Elektrisk
- Vedfyring

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2024: Oppussing av stue, gang, soverom i forbindelse med lekkasje fra takterrasse.

**LYS OG ROMSLIG STUE
PÅ 54,5 KVM**

Rommets utforming og størrelse gir gode muligheter for å møblere med spisestuegruppe og sofakrok i hver sin del av rommet



VINDUER I FLERE
HIMMELRETNINGER GIR
RIKELIG MED DAGSLYS
OG BIDRAR TIL EN
BEHAGELIG ATMOSFÆRE.





GJENNOMLYS STUE MED Plass til flere soner

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et flott allrom, med klart avdelte soner og fint gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet.



LEILIGHETEN HAR
NYOPPUSSEDE
OVERFLATER OG NYE
GULV FRA 2024 I STUE,
GANG OG SOVEROM.



LYST OG TRIVELIG KJØKKEN

Rommets størrelse gir plass til et
spisebord for den som ønsker
det, i tillegg til spisestuen.



PRAKTISK KJØKKEN

Innredningen har profilerte fronter og en utforming som gir gode arbeidsflater samt rikelig med oppbevaringsplass i både over- og underskap.



Hovedsoverommet er av sjeldent god størrelse (14,2 kvm) med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Rommet er utstyrt med skyvedørgarderobe som medfølger i handelen.



SOVEROM PÅ 12,5
KVM

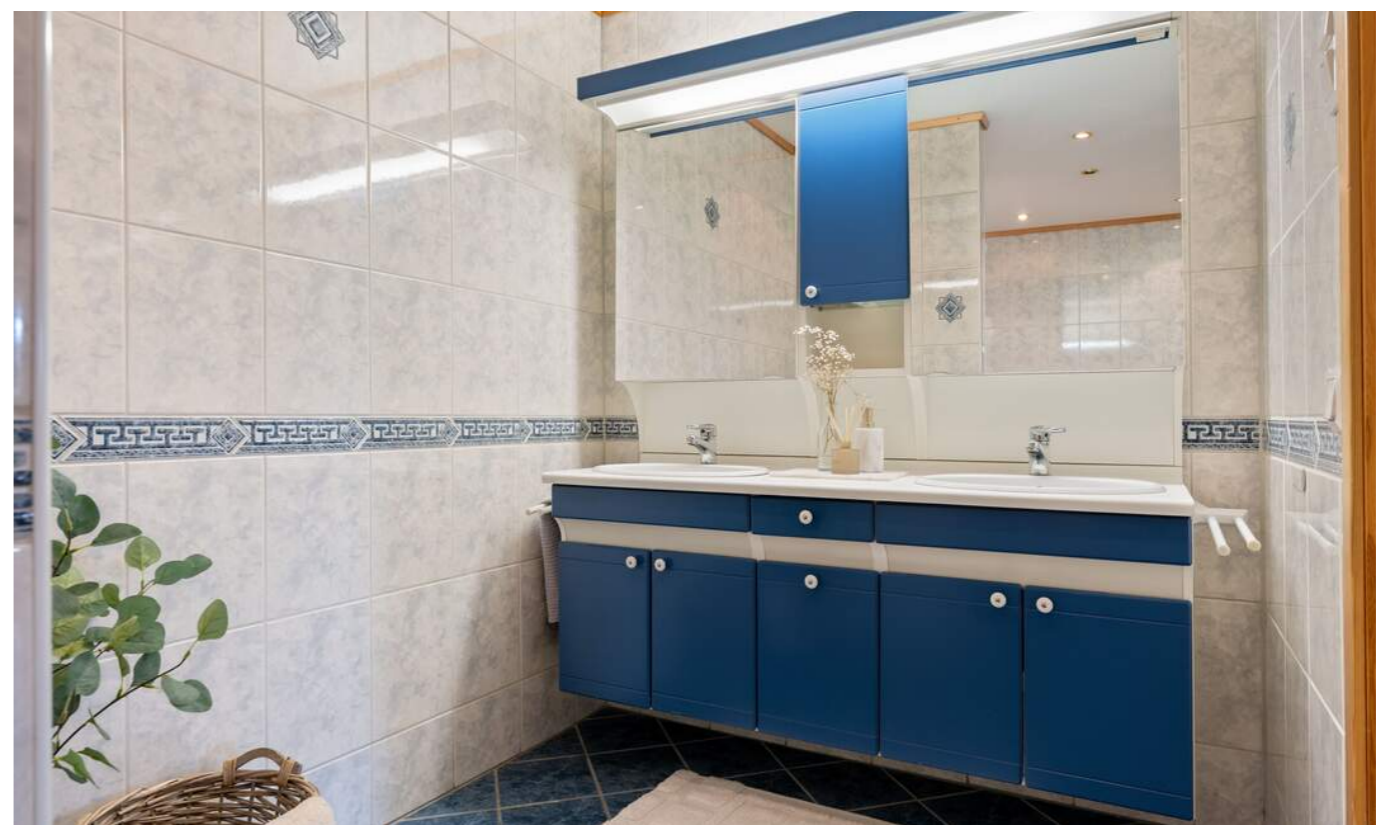


ROM PÅ 12,8 KVM

Rom benyttet som soverom på 12,8 kvm. Rommet er opprinnelig byggegodkjent som bod.



Baderom på hele 8,9 kvm med flislagte overflater og downlights i himling.





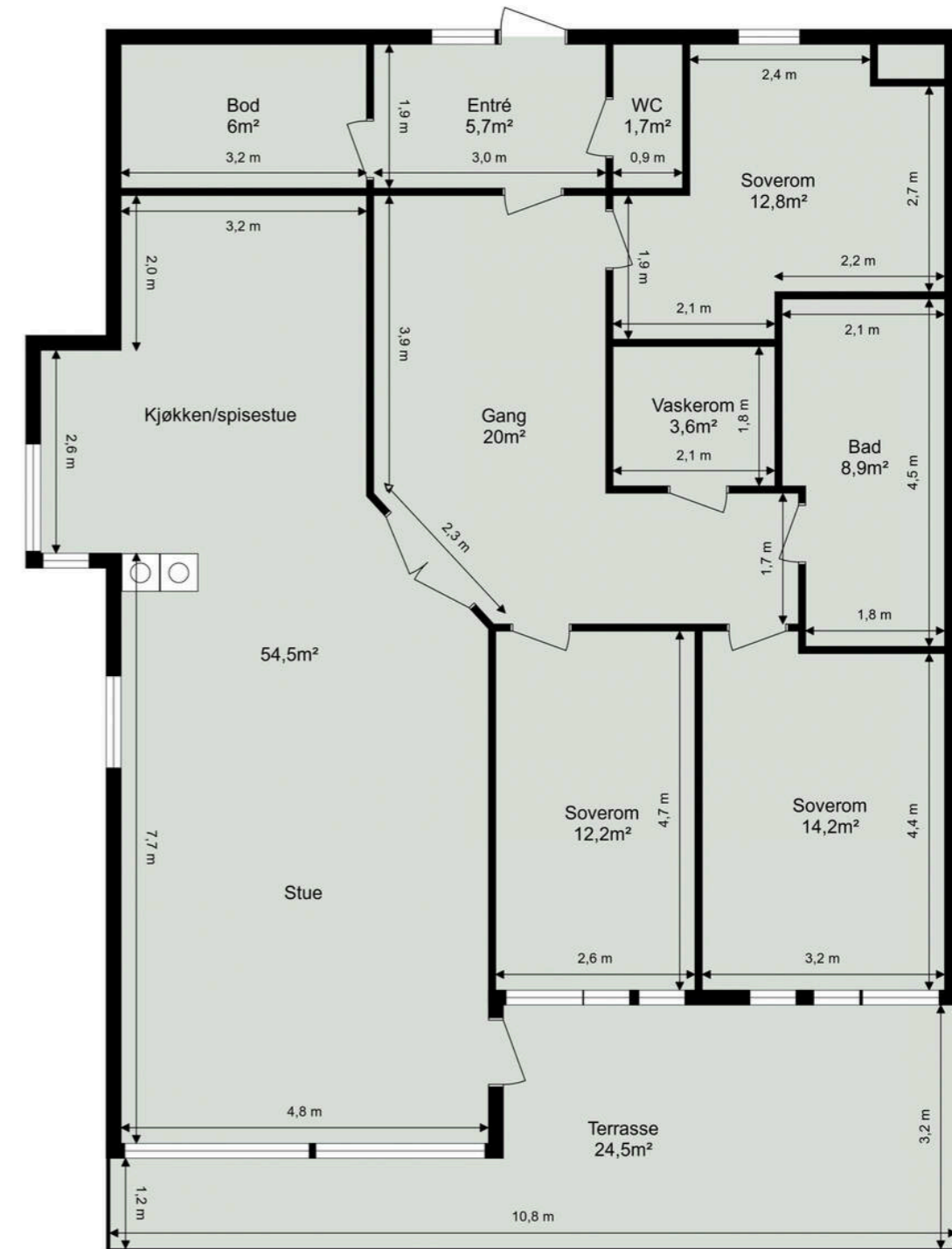
TOALETTROM OG VASKEROM

Ved badet har man et separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og vaskekar. I tillegg er det et separat toalettrom med adkomst fra entréen, noe som gjør baderommet mer privat.



PLANTEGNING

Frode Rinnans veg 92 2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

6 115 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om sameiet

Sameiet består av 32 boligseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

7.970,-

Felleskostnader inkluderer

Tv/bredbånd, vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold, bygningsforsikring, velforeningskostnad, vedlikeholdsavsetning, forretningsførerhonorar m.m.

- Felleskostnad vedlikeholdsfond kr 1 213,-
- Felleskostnad driftsdel kr 6 055,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 702,-

Andel fellesformue

57.838,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 34 849,-

- Disponible midler kr 731 115,-

I 2024 var det budsjettert med et negativt årsresultat på kr 63. Sameiet fikk et regnskapsmessig underskudd på kr 43 885,-. Uforutsette utgifter var primært relatert til bygningstekniske reparasjoner, utbedring av det elektriske anlegget og utrykninger til driftsstans på heis med påfølgende reparasjonskostnader

For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr 165 333. Sameiet fikk et regnskapsmessig overskudd på kr 34 849. Uforutsette utgifter var primært relatert til utskifting av vindusfasader over inngangspartiene. 15% av innbetalte felleskostnader ble overført til et vedlikeholdsfond. Det ble benyttet midler fra fondet til å rehabilitere heisene (kr 982 500) og vindusfasadene over inngangspartiene (kr 500 000), i henhold til årsmøtevedtakene i 2024 og 2025. Vedlikeholdsfondets saldo ble redusert fra kr 1 928 711 til kr 854 725 i løpet av 2025.

Vedlikehold gjennomført i 2025

Heisene ble rehabilitert ved at hydraulikk og styringssystem ble skiftet. Det var innkjøringsproblemer som vedvarte gjennom vår og sommer. Utover høsten ble hydraulikksystemet jevnlig tømt for luft, og mot slutten av året var driften relativt stabil. Det var betydelige råteskader i vindusfasadene over inngangspartiene. Disse ble skiftet ut med nye vinduer i aluminiumsramme. Denne løsningen forventes å kreve mindre vedlikehold og ha lengre levetid. Visuelt er dette svært likt tidligere løsning.

Grunnmursmembranen på bygningene er flere steder skadd slik at vann og snø kan trenge inn mellom membran og grunnmur. Dette er et problem som har forverret seg over flere år. Styret startet høsten 2025 et arbeid med å forbedre dreneringen langs grunnmuren. Dette omfatter å rette opp, reparere og ved behov legge ny grunnmursmembran, som festes til betongen med en topplist. I tillegg skal jord nærmest grunnmuren fjernes og erstattes av grus. Arbeidet pågikk gjennom hele 2025 og vil fortsette i 2026. Sameiets infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy ble oppgradert. Dette ble nødvendig da det viste seg at nye ladebokser ikke var kompatible med infrastrukturen som var installert i 2021.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 78282851

Sikringsordning

Sameiet er ikke med i sikringsordning.

Formuesverdi primær

1.371.694,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.486.774,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Velforening

Sameiet har pliktig medlemskap i Moholt Park Velforening.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret

og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, felleskostnader, innboforsikring og strøm.

Diverse

Det informeres om at boligen blir ryddet og rengjort av leietakere ved utflytting 31. august 2026. Det vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ingen fellesgjeld på seksjonen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 3. desember 2008. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har ikke mottatt byggegodkjente tegninger fra Trondheim kommune på blokk D, som denne leiligheten ligger i. Ved sammenligning av samme leilighetstype i Blokk A, kan man se at soverom mot svalgang opprinnelig er byggegodkjent som bod. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.12.1997 - Dokumentnr: 23938

Kjerneinformasjon

Det fremkommer av dokumentet at eier av gnr/bnr 54/166 gir eiere av gnr/bnr 54/167-206 rett til bruk av fellesarealene på 54/166 samt plikt til å delta i vedlikeholdet av dette med forholdsmessig andel. Bestemmelsen gir også rett til tilknytning av private felles ledninger samt plikt til å delta i vedlikeholdet av disse.

20.11.1998 - Dokumentnr: 19789
Seksjonering av eiendommen. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 145/3984. I tillegg har sameiet panterett for kr 40 000 i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon. Panteretten skal være innenfor 90% av verditakst til enhver tid.

17.12.2021 - Dokumentnr: 1591871
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommunepanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål og nåværende blå/grønnstruktur. Gjeldende regulering for eiendommen er r1206i datert 13. mai 1997. Reguleringsformålet er bolig.

Planforslag i nrområdet:
r20250012 - Jonsvannsveien 82
Planområdet ligger nordvest for eiendommen. Prosjektet inneholder ca. 200 leiligheter med næringslokaler i første etasje.

r20240019 - Bregnevegen 57, 59, 61 (med flere)
Planområdet ligger vest for eiendommen. Formålet med planen er å legge tilrettelegge for etablering av bydelsbasseng med tilhørende funksjoner, samt oppføring av nye studentboliger.

Vei/Vann/Avløp

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

Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 800 000,00 (Prisantydning)

7 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
195 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

196 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
208 990,00 (Omkostninger totalt (med boligkjøperforsikring))

7 996 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 008 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

Kjerneinformasjon

som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

Kjerneinformasjon

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo, og ved fullmakt. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller

telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I denne saken er det særskilt avtalt:

- Hvitvarer på kjøkken medfølger i handelen.
- Hylleseksjon i hallen medfølger ikke i handelen.
- Bokhyller på det minste soverommet medfølger i handelen.
- Sort skap på bod (benyttet som soverom) medfølger ikke i handelen.
- Hyller på vaskerom medfølger ikke i handelen.

Eier

Liv Oddlaug Malm Faanes og Arve Olav Faanes' dødsbo.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr 70 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk

signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 628,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 665,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 8 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr 25 063.

Totale kostnader kr 156 703.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Kjerneinformasjon

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
24.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Frode Rinnans veg 92, 7050 TRONDHEIM

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frode Rinnans veg 92	Frode Rinnans veg 92	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Våre foreldre kjøpte boligen september 2003 Vi arvet boligen 18. mars 2016 Boligen selges som dødsbo

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Faanes, Audun

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I september 2024 var det en større vannlekkasje fra etasjen over. Fuktrapport etter tørking vedlegges.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny membran ble lagt på alle terrassene i regi av sameiet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent, men kan fremskaffes fra sameiet

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2026

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av grunnmursmembran pågår i regi av sameiet. Arbeidet ble startet i 2025 og forsetter i 2026. Siden familien ikke har benyttet leiligheten på flere år, kjenner vi ikke til eventuelle konsekvenser av mangler med grunnmursmembran.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etter vannlekkasje ble elektrisk anlegg i berørte deler av leiligheten reinstallert.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berg og Wigum

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 3



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Side 5



Forsikringsnummer 45939396

Egenerklæringskjema

Name	Date
Audun Faanes	2026-06-09

Identification
 Audun Faanes



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Audun Faanes

09/06-2026
13:59:08

BankID OIDC
High



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Frode Rinnans veg 92

7050 TRONDHEIM

5001/54/23/205/0/0

Rapportdato

23.06.2026

TG 0  1

TG 1  2

TG 2  7

TG 3  0

TG IU  1

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

Befaring utført den 04.06.2026 av:



Tom Gunnar Witsø
Witsø og Svea takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4747025224
tom@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 24 års erfaring fra byggebransjen.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

2/19

Tilstandsgradene

TG 0		<p>Ingen avvik</p> <p>Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
TG 1		<p>Mindre eller moderate avvik</p> <p>Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
TG 2		<p>Vesentlige avvik</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.</p>
TG 3		<p>Store eller alvorlige avvik</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.</p>
TG IU		<p>Ikke undersøkt</p> <p>Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.</p>

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

3/19

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

i Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

i Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

i Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

4/19

i Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

i Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.

5/19



Om boligen

Adresse: Frode Rinnans veg 92 , 7050, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/54/23/205/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1999

Tomt: 6 115.60 m²

Hjemmelshaver(e): Arve Olav Faanes, Liv Oddlaug Faanes

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Terrasseblokk oppført med hovedkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Utvendig fasader er kledd med trekledning og teglstein. Flatt tak antatt teknet med papp. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

2024: Oppussing av stue, gang, soverom i forbindelse med lekkasje fra takterrasse. Ny membran på alle terrasser.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2. Etasje			
BRA-i 145 m ²	BRA-e 25 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 25 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, bod, toalettrom, 3 soverom, vaskerom, bad, stue, spisestue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e 3 boder i kjelleren.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 170 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

7

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes for alderen på varmtvannsbereder og at røranlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes kun for alderen på overflatene.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes for alderen på varmtvannsberederen samt at rørinstallasjonen har passert halvparten av forventet levetid.

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

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Fuktsøk i tiliggende konstruksjon lot seg ikke utføre. Visuell kontroll av overflatene ga ingen erfaringsmessige tegn til fuktskader.

8/19

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring fra elektriker.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

09.06.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 03.12.2008

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Rekkverk til terrasse ble målt til 68cm høyde, kravet til rekkverk er 100cm. Tiltak anbefales for å sikre mot fall.

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

9/19

3 Vinduer / dører

TG 1 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør og balkongdør fungerte normalt ved enkel test på befaringen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører


Kommentar:


Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

 Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

10/19

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Svakt fall iht. kravet på minimum 25mm høydeforskjell fra gulv ved døråpning til gulv ved sluk.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det måles en høydeforskjell på 15mm fra gulv ved døråpning til gulv ved sluk.


Totalvurdering av overflater


TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

 Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke synlig grunnet klemring. Denne ble ikke demontert.

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

11/19


Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk


TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

 Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

 Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Badekar


Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon


TG 2 

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes for alderen på varmtvannsbereder og at røranlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Levetid:

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Vegger mot dusjhjørne er oppført i betong og grenser mot nabo, hulltaking lar seg derfor ikke utføre. Hulltaking fra vaskerom ble ikke utført da dette vil medføre hull i baderomsplater på vegger. Inne på soverommet var det bokhyller langs hele veggen som grenser mot våtrom.

12/19

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Fuktsøk i tilliggende konstruksjon lot seg ikke utføre. Visuell kontroll av overflatene ga ingen erfaringsmessige tegn til fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere tett dusjkabinett.

13/19

5 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det måles en høydeforskjell på 25mm fra gulv ved døråpning til gulv ved sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes kun for alderen på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke synlig grunnet klemring.

14/19

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i utslagsvask.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralavtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Opplagg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes for alderen på varmtvannsberederen samt at rørinstallasjonen har passert halvparten av forventet levetid.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner grunnet møbler mot tilstøtende vegger.

15/19

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**TG 0** **Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne på vaskerommet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

16/19

6**Kjøkken****TG 1**

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk som ledes inn på felles avtrekkskanal. Fungerte normalt ved enkel test på stedet.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredningen fra byggeåret består av over- og underskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum og platetopp. Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen, denne fungerte normalt ved enkel test på stedet. Tilfeldigvalgte dører og skuffer ble funksjonstestet uten store avvik. Innredningen fremstår i normalt god stand. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder (foran oppvaskmaskin/kjøleskap, benkeskap for oppvaskkum) ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

VVS: Vannrør av kobber, plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Røropplegg for oppvaskmaskin.

Hvitevarer ble ikke testet på befaringen.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei


Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Innredningen fremstår i normalt god stand uten skader. Ingen tiltak nødvendig.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

17/19

7

VVS

TG 2 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert inne på vaskerommet. Den antas å være fra byggeåret og er på ca. 120 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

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


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?


Ja

Kommentar:

Det anbefales å skifte ut varmtvannsberederen.

Levetid:

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

18/19

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert på soverom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Hentet fra samsvarserklæring til elektriker:

Utskifting av 2 stk. møbelspotter kjøkken, utskifting av 4 downlight stue, mont. 1 9-veis stikk bak tv, mont. 1 stikk v/tak stue og 1 stikk soverom

Tillegg: utskifting av bryterpanel med 2 dimmere og 1 bryter

Forsikringsak: Demontering og remontering stikk og lys stue, gang og 2 soverom

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring for ovennevnt arbeider datert 09.06.2026

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannsberederen er tilkoblet ved bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

FRODE RINNANS VEG 92 - 5001/54/23/205/0/0

19/19



Energiaattest

Adresse Frode Rinnans veg 92, 7050 TRONDHEIM			
Dato for energimerking 23.06.2026		Merkenummer Energiaattest-2026-315386	
Bygningstype Boligblokker		Bygningsnummer 10570654	
Gårdsnummer 54		Bruksnummer 205	
Seksjonsnummer 23		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 1999	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 145,0 m²	Oppvarmet bruksareal 145,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
139,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 028 kWh

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MOHOLT PARK TERRASSE

Vedtatt på årsmøte 14 mai 2024.

Ordensreglene er hjemlet i sameiets vedtekter §3-2 Ordensregler:

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Formål

Moholt Park Terrasse boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Ordensreglene skal bidra til et godt bomiljø og gjelder for seksjonseiere, beboere og alle som oppholder seg i sameiet.

Aktiviteter og støynivå

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, men dette skal i minst mulig grad sjenerer andre beboere. Aktiviteter som medfører støy skal begrenses:

1. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. I dette tidsrommet skal det unngås aktivitet som forstyrrer nattesøvn eller på annet vis virker sjenerende på naboene, herunder musikk og høylytt prating på terrasser.
2. Ved spesielle anledninger som vil medføre ekstra støy etter klokken 23.00, skal naboer varsles i god tid.
3. Ved planlagte modernisering av leiligheter eller langvarige støyende vedlikehold, skal naboer varsles i god tid. Støyende arbeider skal primært utføres mandag – fredag mellom klokken 07.00 og klokken 20.00, og lørdag mellom klokken 08.00 og klokken 16.00. Støyende arbeider skal unngås på søn- og helligdager.
4. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Fellesareal

1. Ytterdører i inngangsparti og mot bakkeplan i 2. etasje, samt persondør til garasje, skal alltid være låst. Beboere plikter å kontrollere at dørene går i lås etter bruk. Hvis dører ikke går i lås, skal styret kontaktes slik at feilen blir utbedret.
2. Beboer som via dørtelefon slipper inn ukjente til postkasser eller annet, plikter å kontrollere at vedkommende har et legitimt ærend og forlater bygningen etterpå.
3. Oppganger, korridorer og svalganger skal ikke benyttes som lagringsplass på en måte som sjenerer alminnelige ferdsel eller adkomst for personell fra helsetjenesten eller nødetatene. Dette gjelder også møblement som plasseres i korridorer og svalganger.
4. Lyset skal slukkes etter bruk i bod-areal i kjelleren.
5. Sameiets felles ventilatorsystem regulerer luft på bad, vaskerom og WC i leilighetene. Ventilert på disse rommene er nøyaktig justert og skal ikke endres av beboerne, da dette vil få konsekvenser for ventilasjonen i leiligheter under og over egen leilighet.

Garasje og ferdsel

1. Garasjeporten skal ikke forlates i åpen tilstand. Porten må lukkes manuelt hvis den ved en feil blir stående åpen, og styret skal kontaktes slik at feilen blir utbedret.
2. Persondør til garasje skal alltid være låst. Beboere plikter å kontrollere at dørene går i lås etter bruk. Hvis dører ikke går i lås, skal styret kontaktes slik at feilen blir utbedret.
3. Bilkjøring til hovedinngangene er bare tillatt for nødvendig av- og pålessing. Kjøring med motorsykkel eller moped er forbudt på nevnte område.
4. Parkering av sykler skal skje i garasje eller på anvist område i kjelleren. Ved kortvarige behov, kan sykler parkeres til høyre for hovedinngangene. Barnevogner, rullatorer og liknende som er i daglig bruk, tillates ikke parkert i oppgangene. De kan parkeres i korridorer og svalganger slik at de ikke sjenerer alminnelig ferdsel eller adkomst for personell fra helsetjenesten eller nødetatene.

Husdyr

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette medfører sjenanse for naboer. Husdyreiere må påse at egne dyr ikke gjør fra seg på fellesarealene, i så tilfelle må dette fjernes med det samme.

Avfall

1. Avfall skal sorteres og behandles i henhold til retningslinjer fra kommunen.
2. Avfall skal plasseres i anviste beholdere i avfallsrom. Beholderne skal ikke fylles så fulle at lokket ikke kan lukkes.

Klager

Klager på overtredelse av ordensreglene skal rettes skriftlig til styret, med begrunnelse. Styret skal behandle klagen og beslutte hvordan saken skal følges opp.

VEDTEKTER FOR SAMEIET MOHOLT PARK TERRASSE

(org. nr. 981 153 766)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14 mai 2024.

1. SAMEIET**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Moholt Park Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.11.1998.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er opprettet for boformål, og består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54, bnr. 205 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte boenhet består av en hoveddel, en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Til hver boenhet hører tilleggsareal for boder og parkering i garasjekjeller samt terrasseareal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte boenhetene er fellesareal.

(3) Sameiet har pliktig medlemskap i Moholt Park Velforening som består av all bebyggelse adressert til Frode Rinnans vei under gnr. 54, bnr. 167 – 206 i Trondheim.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen boenhet med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Utleie av en boenhet som næringsvirksomhet er ikke forenlig med sameiets formål og anses som mislighold.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan eie flere enn to boligseksjoner.

(5) Næringsvirksomhet med utgangspunkt i egen boenhet er tillatt i begrenset omfang, og bare når virksomheten ikke sjenerer andre beboere i sameiet.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin boenhet, herunder tilleggsareal. 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.

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

(3) Boenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe og andre godt synlige installasjoner.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Hver eierseksjon i sameiet disponerer en parkeringsplass på tinglyst tilleggsareal i garasjekjeller.

(2) Sameiet disponerer 15 parkeringsplasser på felles uteareal beregnet for gjester og annet kortvarig behov for parkering i tilknytning til sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseierne kan leie ut egen parkeringsplass i garasjekjeller til en annen seksjonseier. Slik leieavtale opphører når en av boenhetene i avtaleforholdet skifter eier. Styret skal underrettes om slik utleie.

4-3 Ladeanlegg for elektrisk ladbare kjøretøy

(1) Sameiet har etablert felles infrastruktur for lading av elektrisk ladbare kjøretøy. Dersom seksjonseiere skal anlegge ladepunkt for eget kjøretøy, skal ladepunktet tilknyttes den felles infrastrukturen.

(2) Sameiet betaler for administrasjon og drift av hvert aktivert ladepunkt. Seksjoner som har aktivert sitt ladepunkt, vil bli belastet tilsvarende beløp via de månedlige felleskostnadene.

(3) Styret fastsetter prisen for strømmen som leveres via de aktiverte ladepunktene. Prisen fastsettes slik at sameiets utgifter dekkes, uten fortjeneste.

(4) Seksjonseiere som hadde etablert eget ladepunkt før 2021, kan fortsatt benytte dette. Kostnader til vedlikehold og strøm skal i disse tilfeller fortsatt dekkes av den enkelte.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Terrassen er en bærende konstruksjon og i praksis taket til bolig/fellesarealer under seksjonen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke fast dekke på terrassen, herunder løs eller fastmontert membran. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av løst dekke som ligger oppå fast dekke, for eksempel tre-lemmer eller løse fliser. Seksjonseier er ansvarlig for at løst dekke ikke skader fast dekke.

(7) For seksjoner der nåværende eller tidligere seksjonseier har montert eget fast dekke på terrassen i stedet for løst dekke, for eksempel i form av løs eller fastmontert membran og faststøpte fliser, er seksjonseier ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av dette. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader og reparasjoner som måtte oppstå i andre boliger/fellesareal som følge av at det er montert eget fast dekke. Seksjonseier som ønsker å montere eget fast dekke på terrassen, skal sende skriftlig søknad til styret.

(8) Blomsterkassene anses å være en del av fast dekke på terrassen. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke kassene, men seksjonseier er ansvarlig for forsvarlig stell av egne planter i kassen, slik at disse ikke påfører kassene overbelastning og skade. Seksjonseier skal påse at planter og busker ikke vokser høyere enn 1,5 meter over kassens toppbord, for å unngå skade på kassene ved sterk vind. Dersom plantene påfører skade på kassene, er seksjonseier økonomisk ansvarlig for å utbedre dette.

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

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(2) Kostnader til TV og internett skal i sin helhet fordeles likt mellom alle seksjonene, og ikke etter sameiebrøk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Avsetninger til et vedlikeholdsfond settes på egen konto. Bruk av midler fra vedlikeholdsfondet skal godkjennes av årsmøtet.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre med en leder og to andre medlemmer. Styret skal ha to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

(3) 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

(2) 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.

8-8 Styrets representasjon i Moholt Park Velforening

Styrets leder er medlem i styret for Moholt Park Velforening. Styret velger sameiets vararepresentant til samme styre. Styrets leder og et styremedlem valgt av styret, er årsmøtorepresentanter til Moholt Park Velforening sammen med de som er valgt på sameiets årsmøte.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet av årsmøtet skal leveres skriftlig til styret før 1. april.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- b) behandle vederlag til styret
- c) velge styremedlemmer (velges for 2 år)
- d) velge to representanter med vara til årsmøtet for Moholt Park Velforening (til sammen fire representanter som velges for 1 år)
- e) velge en valgkomite bestående av to personer (velges for 1 år)

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. (3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt 6

9-12 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

(1) For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.6.2017 nr. 65.

(2) Styret og styrets varamedlemmer bør være kjent med eierseksjonsloven.

Årsmøte Sameiet Moholt Park Terrasse 2026

Sak 2: Styrets årsmelding for driftsåret 2025

Sameiet

Sameiet Moholt Park Terrasse består av 32 eierseksjoner og fellesarealer med adresse Frode Rinnans vei 86, 88, 90 og 92, 7050 Trondheim.

Sameiets styre

Leder	Siv Tone Johansen	FRv 86, seksjon 1
Styremedlem	Stian Lydersen	FRv 88, seksjon 7
Styremedlem	Astrid Kiil Hansen	FRv 90, seksjon 17
Varamedlem	Tommy Braseth	FRv 92, seksjon 19
Varamedlem	Sverre Slørdahl	FRv 86, seksjon 9

Styremøter

Det ble avholdt 9 ordinære styremøter i 2025, 4 før og 5 etter årsmøtet i mai 2025.

Eierskifter

I løpet av 2025 ble det registrert omsetning av 2 eierseksjoner i FRv 88 og 2 eierseksjoner i FRv 90.

Forvaltning og revisjon

Forretningsfører: Tobb Eiendomsforvaltning AS
Revisor: BDO AS

Økonomi

Regnskap 2025

For 2025 var det budsjettet med et negativt årsresultat på kr 63. Sameiet fikk et regnskapsmessig underskudd på kr 43.885. Uforutsette utgifter var primært relatert til bygningstekniske reparasjoner, utbedringer av det elektriske anlegget og utrykninger til driftsstans på heis med påfølgende reparasjonskostnader.

15% av innbetalte felleskostnader ble overført til Vedlikeholdsfondet. Det ble benyttet midler fra fondet til å rehabilitere heisene (kr 982.500) og vindusfasadene over inngangspartiene (kr 500.000), i henhold til årsmøtevedtakene i 2024 og 2025. Vedlikeholdsfondets saldo ble redusert fra kr 1.965.465 til kr 854.725 i løpet av 2025.

Budsjett 2026

Sameiet hadde meget god likviditet pr 1 jan 2026. Dette gir rom for å bruke mer på planlagt/periodisk vedlikehold i 2026 enn i 2025, samtidig som arbeidskapitalen holdes innenfor et forsvarlig nivå. Dette er reflektert i et budsjett for 2026 med negativt årsresultat på kr 254.132. Styret vil som vanlig følge den økonomiske utviklingen nøye utover året og kun iverksette vedlikeholdstiltak når dette er driftsmessig forsvarlig.

Felleskostnadene økte med 5% med virkning fra 1 januar 2026. Dette forventes å sikre tilstrekkelig vedlikehold av bygningsmassen i løpet av året, samt at vedlikeholdsfondet fortsatt tilgodeses med 15% av innbetalte felleskostnader.

Vedlikehold gjennomført i 2025

Heisene ble rehabilitert ved at hydraulikk og styringssystem ble skiftet. Det var innkjøringsproblemer som vedvarte gjennom vår og sommer. Utover høsten ble hydraulikksystemet jevnlig tømt for luft, og mot slutten av året var driften relativt stabil.

Det var betydelige råteskader i vindusfasadene over inngangspartiene. Disse ble skiftet ut med nye vinduer i aluminiumsramme. Denne løsningen forventes å kreve mindre vedlikehold og ha lengre levetid. Visuelt er dette svært likt tidligere løsning.

Grunnmursmembranen på bygningene er flere steder skadd slik at vann og snø kan trenge inn mellom membran og grunnmur. Dette er et problem som har forverret seg over flere år. Styret startet høsten 2025 et arbeid med å forbedre dreneringen langs grunnmuren. Dette omfatter å rette opp, reparere og ved behov legge ny grunnmursmembran, som festes til betongen med en toppliste. I tillegg skal jord nærmest grunnmuren fjernes og erstattes av grus. Arbeidet pågikk gjennom hele 2025 og vil fortsette i 2026.

Sameiets infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy ble oppgradert. Dette ble nødvendig da det viste seg at nye ladebokser ikke var kompatible med infrastrukturen som var installert i 2021.

De kunstige plantene i trappehusene ble byttet ut med nye, med gjenbruk av blomsterpottene.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I henhold til vår avtale med Firesafe AS, foretok de årlig kontroll av slukkeapparater i fellesområdene, røykvarslere i trappehus og korridorer 1.etasje, og testet brannalarm med røykvarslere og sirener i garasjene.

Styret gjennomførte en årlig oppdatering av sameiets HMS retningslinjer vedlegg A (Årlig HMS risikovurdering av farer og problemområder for året 2026), vedlegg B (Årlig HMS handlingsplan for året 2026) og vedlegg C (HMS aktiviteter gjennomført i løpet av 2025). Disse ble i januar 2026 fordelt til beboerne, sammen med den årlige HMS informasjonen. Sistnevnte inkluderte mer fokus på husholdningenes egenberedskap med bakgrunn i informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Dugnad

Årets dugnad ble gjennomført 6 mai 2025 i samarbeid med Moholt Park velforening.

Faste avtaler med tjenesteleverandører

Styrets gjennomgang av sameiets avtaler med tjenesteleverandører har pågått siden 2022. Dette innebærer en helhetlig vurdering av behov, økonomi og tjenestekvalitet, og har medført følgende endringer i løpet av 2025:

Heis service: Rehabilitering av heisene ble foretatt av Heisplan AS, og styret valgte å inngå avtale om årlig service med samme firma. Tidligere avtale med TK Elevator ble sagt opp.

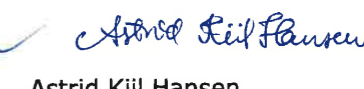
Heis kontroll: Heiser skal i henhold til Plan- og bygningsloven kontrolleres hvert 2. år. Etter vurdering av pris og samhandlingsprosess med leverandøren, valgte styret å si opp avtalen med KIWA AS og inngå avtale med Heiskontrollen AS.


Vaktmester: Sameiet har siden 2018 hatt avtale med TOBB om leveranse av vaktmestertjenester. Avtalen inkluderte blant annet skifte av lyspærer/lysstoffrør, visuell inspeksjon av bygninger, fjerning av avfall i fellesområder, smøring/justering av dørlåser/-pumper, samt renhold av søppelrom. Styret fant etter en totalvurdering at kostnaden var for høy i forhold til leveransen. Avtalen ble sagt opp med virkning fra 1 juni 2025. Erfaringer så langt er at sameiet fungerer greit uten en slik avtale, selv om dette krever noe mer innsats for fellesskapet av alle beboere.

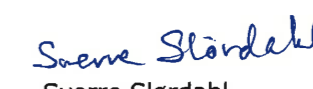
Moholt, 17 mars 2026


Siv T Johansen
Styreleder


Stian Lydersen
Styremedlem


Astrid Kiil Hansen
Styremedlem


Tommy Braseth
Varemedlem


Sverre Slørdahl
Varemedlem

Sameiet Moholt Park Terrasse - Resultatregnskap 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter				
	1 857 000	1 652 040	1 856 832	1 996 411
	249 600	172 800	249 600	269 568
	371 760	324 744	371 723	399 879
1	4 464	3 510	3 700	8 820
2	64 928	15 466	8 000	12 000
Sum driftsinntekter	2 547 752	2 168 560	2 489 855	2 686 678
Driftskostnader				
	-4 991	-4 752	-4 991	-9 024
3	-35 400	-33 705	-35 400	-64 000
	-76 267	-73 831	-76 300	-79 600
	-13 687	-17 818	-15 850	-14 276
4	-9 592	-8 884	-11 000	-9 165
5	-109 696	-102 840	-110 000	-115 181
6	-85 858	-58 597	-87 600	-133 443
	-55 082	-95 358	-91 000	-61 950
	-107 381	-108 630	-119 500	-119 205
7	-221 054	-145 786	-155 588	-163 367
8	-1 239 842	-1 101 307	-994 192	-1 484 879
	-254 036	-226 900	-249 600	-269 568
	-283 604	-231 277	-266 000	-303 456
	-88 843	-96 778	-130 000	-137 997
9	-18 613	-17 403	-15 500	-20 699
Sum driftskostnader	-2 603 946	-2 323 866	-2 362 522	-2 985 810
DRIFTSRESULTAT	-56 194	-155 306	127 333	-299 132
Finansinntekter og kostnader				
	91 043	111 421	38 000	45 000
Netto finansposter	91 043	111 421	38 000	45 000
Resultat før skattekostnad	34 849	-43 885	165 333	-254 132
Ordinært resultat etter skatt	34 849	-43 885	165 333	-254 132
ÅRSRESULTAT	34 849	-43 885	165 333	-254 132
Disponering av totalresultat:	34 849	-43 885	165 333	-254 132
Overført til annen egenkapital	34 849	0	0	0
Overført fra annen egenkapital	0	-43 885	0	0

Org.nr: 981 153 766 - 346

Sameiet Moholt Park Terrasse - Balanse 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER		
Finansielle anleggsmidler		
	854 725	1 928 711
10, 12	854 725	1 928 711
Sum anleggsmidler	854 725	1 928 711
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
	140 393	786 685
11	22 329	28 840
	65 350	90 539
Bankinnskudd og kontanter		
	620 324	627 444
12	620 324	627 444
Sum omløpsmidler	848 396	1 533 508
SUM EIENDELER	1 703 121	3 462 219

Org.nr: 981 153 766 - 346

Sameiet Moholt Park Terrasse - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	766 227	731 378
Sum egenkapital		766 227	731 378
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	819 612	1 930 352
Sum avsetninger og forpliktelser		819 612	1 930 352
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 871	743 329
Forskudd kunder		18 974	29 470
Pålepte kostnader		14 081	22 447
Annen kortsiktig gjeld		3 355	5 242
Sum kortsiktig gjeld		117 281	800 488
Sum gjeld		936 893	2 730 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 703 121	3 462 219

Sted: Trondheim, dato: 7/4-26





Siv Tøne Johansen Astrid Kiil Hansen Silian Lydersen
 Leder Styremedlem Styremedlem

Org.nr: 981 153 766 - 346

Sameiet Moholt Park Terrasse - Noter 2025

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Værktøy, driftsmateriell, inventar	0	1 474
Kontorrekvisita, trykksaker	4 247	5 070
Gaver	1 794	2 488
Generalforsamling/årsmøte	8 378	4 026
Kurskostnader	0	495
Bankgebyrer	744	695
Andre gebyrer	3 450	3 156
Sum andre driftsutgifter	18 613	17 403

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

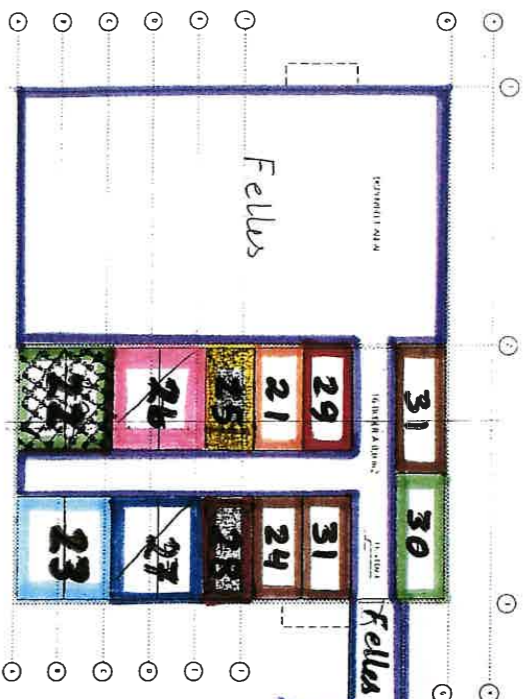
	2025	2024
Disponible midler 01.01	733 020	740 113
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	34 849	-43 885
Tilført avsetninger	371 760	675 852
Benyttet avsetning	-1 482 500	-253 776
Overført øremerkede midler	-408 514	-639 060
Uttak øremerkede midler	1 482 500	253 776
Årets endring i disponible midler	-1 905	-7 093
Disponible midler i periodens slutt	731 115	733 020
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	1 928 711	1 543 427
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	408 514	639 060
Årets benyttede midler av vedlikehold	-1 482 500	-253 776
Totale øremerkede midler i periodens slutt	854 725	1 928 711
Egenkapital avsatt til vedlikeholdsfond 01.01.	0	-450 000
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-1 930 352	-1 058 276
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets avsetning til vedlikeholdsfond	0	450 000
Årets vedlikeholdsavsetning	-371 760	-675 852
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	1 482 500	253 776
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-819 612	-1 930 352
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	766 227	731 378

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Org.nr: 981 153 766 - 346

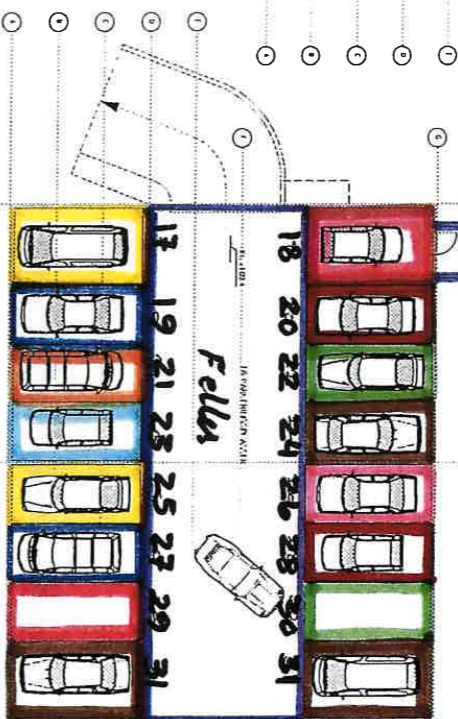
- 17 = seksjon 17
- 18 = --- 18
- 19 = --- 19
- 20 = --- 20
- 21 = --- 21
- 22 = --- 22
- 23 = --- 23
- 24 = --- 24
- 25 = --- 25



- 26 = seksjon 26
- 27 = --- 27
- 28 = --- 28
- 29 = --- 29
- 30 = --- 30
- 31 = --- 31

Fellesareal

**Kjellerplan
Blokk C-D**

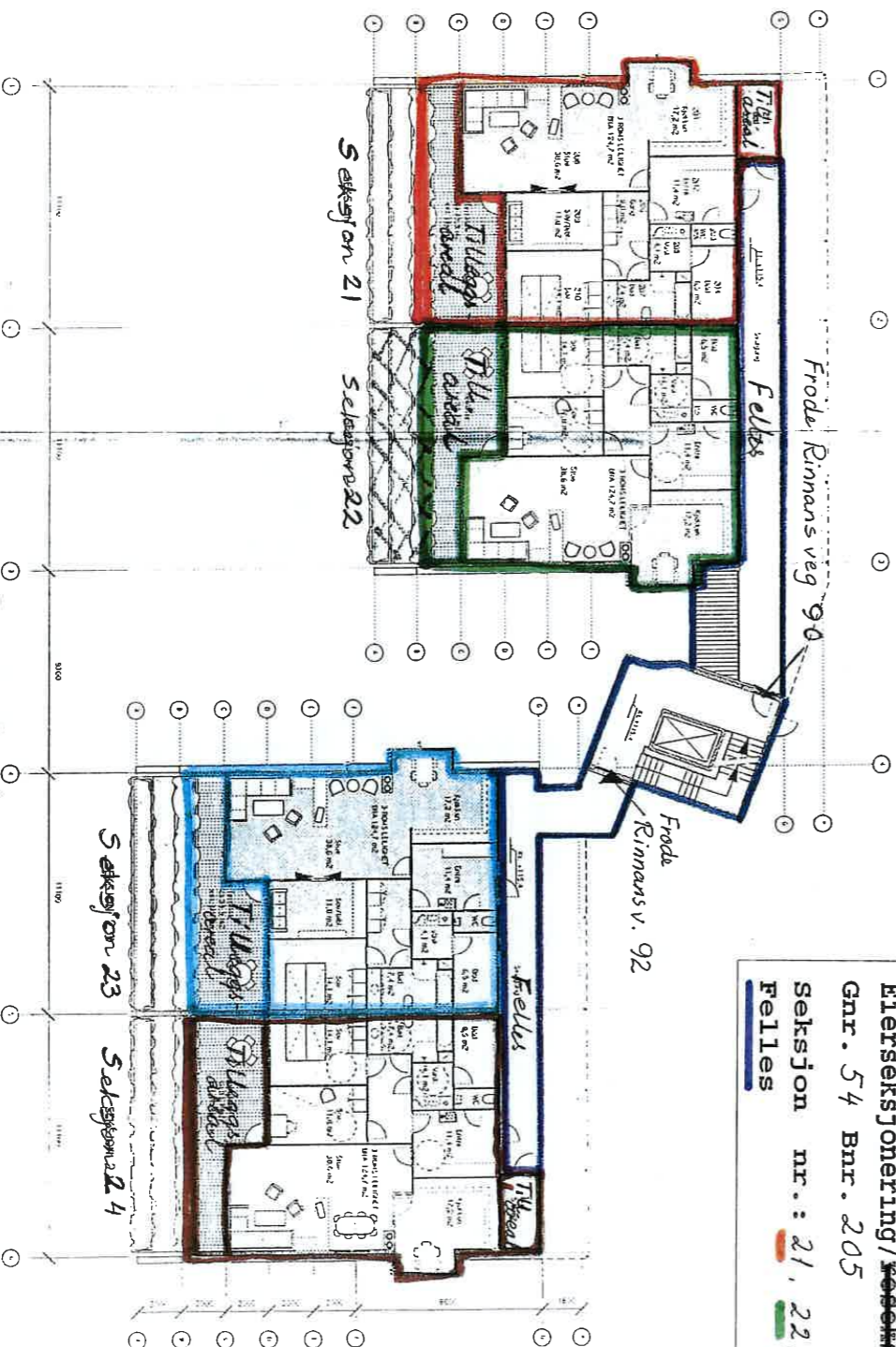


Eierseksjonering/ reseksjonering
Gnr. 54 Bnr. 205
Seksjon nr.: Kjellerplan
Felles

Side 11

Eierseksjonering/ reseksjonering
Gnr. 54 Bnr. 205
Seksjon nr.: 21, 22, 23, 24
Felles

Side 8











































**Plan 2. etg
Blokk C+D**

MOHOLT PARK - TERRASSEHUS
PLAN 2. ETG, M=1:250
IPS PER SOLHA
ARKITEKTONOR AS



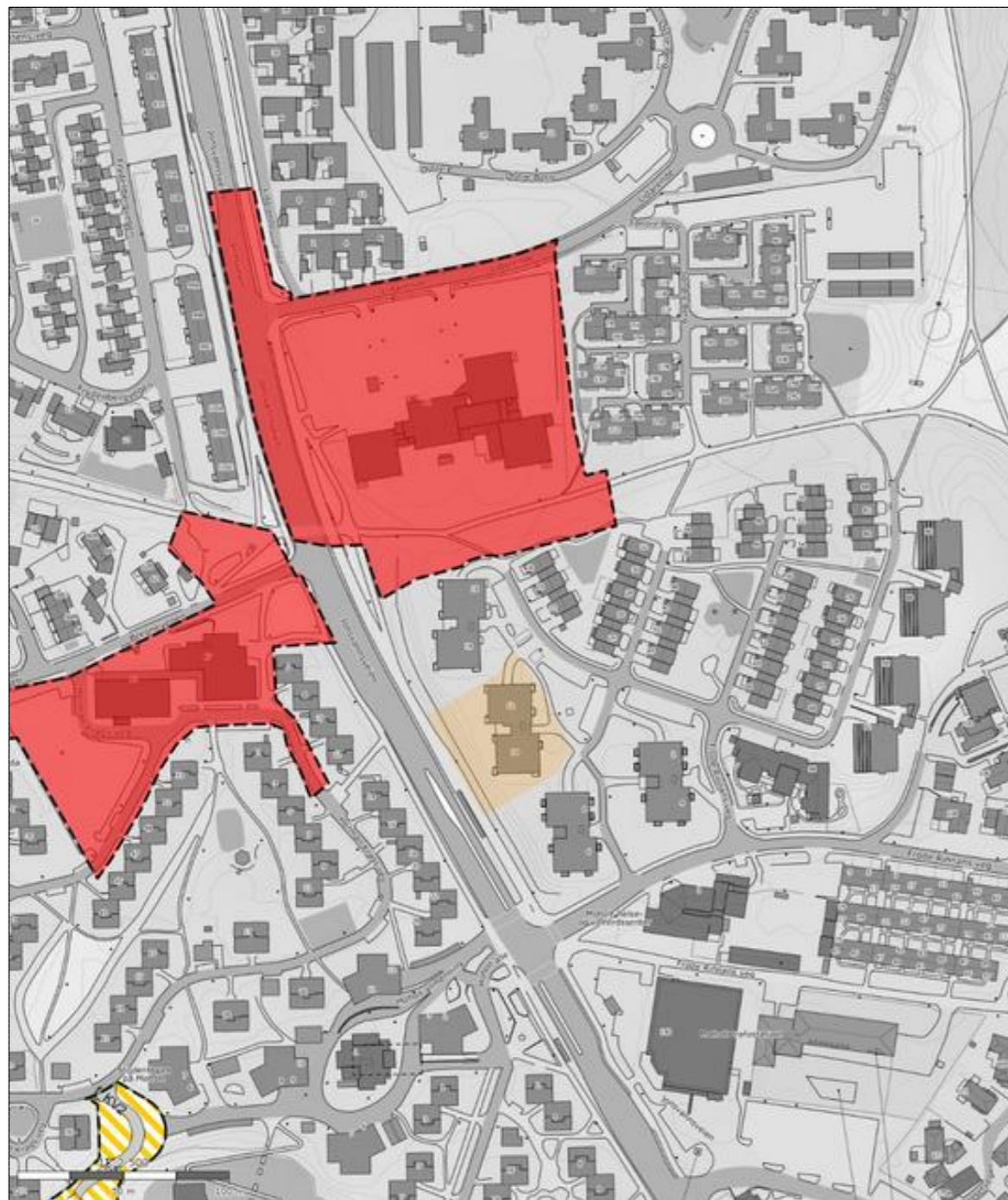
10.03.2026 10:50:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



Tegnforklaring					
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Bygning under bakken		Garasje og uthus		Annen næring
	Husnummer		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		Kanal og grøft		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Parkeringsområde		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				

10.03.2026 10:50:21 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Planområde forslag
 Planlegging igangsatt
■ Polygon
 Planforslag
■ Polygon
 Påskrift

	Kartutsnitt	
		Målestokk: 1:2500 Dato: 25/6-2026 Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

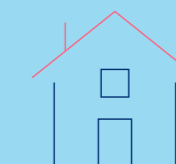
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Frode Rinnans veg 92, 7050 TRONDHEIM. Gnr. 54, bnr. 205, snr. 23 i Sameiet Moholt Park Terrasse, oppdragsnr.: 1310260168
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsidan av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Malin Skevik
Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no