

PROAKTIV

Gjennomført
hjørneleilighet
på Fullriggerøya

STRINDFJORDVEGEN 21A



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
- **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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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: Strindfjordvegen 21A, 7053 RANHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 17, bnr. 1011, snr. 35 i Sameiet Fullriggerøya 2

Prisantydning: 6.100.000,-

Omkostninger: 166.890,-

Totalpris: 6.266.890,-

Kommunale avgifter: 14.217,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 3/2

BRA: 78 m²

BRA-i: 73 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 10 m²

Etasje: 2. etg

Garasje/Parkering: Seksjonen har bruksrett til en parkeringsplass i garasjeanlegg.

Tomt: 3298.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.864,-

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Intervju med selger
10	14	20	42
Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
44	50	51	57
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
71	73	75	91
Energiattest	Ordensregler	Vedtekter	Regnskap

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

”

“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 MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Strøken hjørneleilighet fra 2024 med høy standard og påkostede løsninger. Vestvendt balkong. P-plass.

På Fullriggerøya, ytterst på Grilstad Marina, ligger Strindfjordvegen 21A - en lettstelt og gjennomført leilighet fra 2024.

Her får du en moderne bolig med gode materialvalg, påkostede løsninger og en planløsning som skaper en fin balanse mellom åpne oppholdsarealer og en mer skjermet soveromsdel.

Her har du fjorden rett utenfor døra, badestrand like ved og flotte turstier i umiddelbar nærhet. På Grilstadporten finner du dagligvare, apotek, treningssenter, frisør og postkontor.

- TG0 på alle punkter
- Kjøkkeninnredning fra JKE med hvitevarer fra Siemens og Røroshetta
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og sommernattkjøling
- Smart belysning via Plejd
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Hovedsoverom med spesialbygget sengegavl og walk-in garderobe

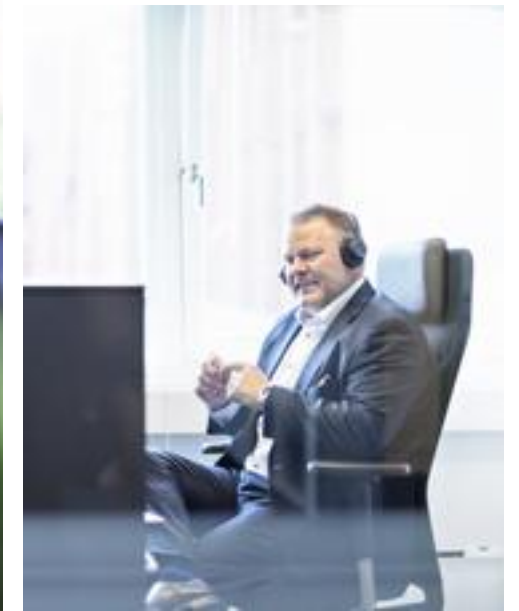
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

«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.

Østsiden 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 prisoppgåelse 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.

Livet i Strindfjordvegen 21A

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Avslappende, forseggjort
og sjønært."

Selger: Ole Petter

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte prosjektet i 2022, og vi flyttet inn i mai 2024.

Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?

Jeg hadde fulgt med på Grilstad Marina en stund, men ventet på at den rette leiligheten skulle dukke opp. Da Bryggevilla 6 kom for salg, hadde de endret planløsningen på dette hjørnet slik at den ble både større og veldig godt utnyttet. Det ble utslagsgivende for meg. I tillegg likte jeg beliggenheten inn mot et pent opparbeidet tun samt de gode solforholdene.

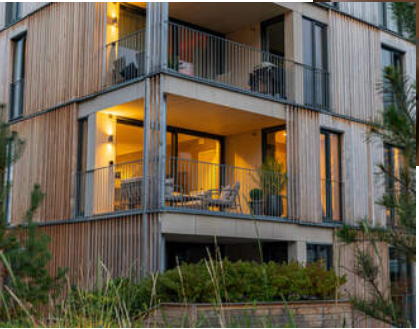
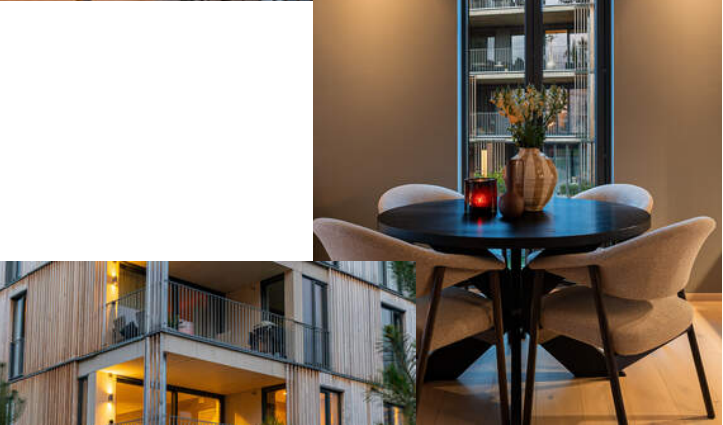
Hvorfor skal du flytte/selge?

Planen var egentlig å bo her mye lenger, men ting endrer seg. Samboeren min og jeg har fått ei lita datter, og etter hvert meldte ønsket seg om en enebolig med litt mer plass, tomt og garasje utenfor bykjernen.

Da et hus vi virkelig likte dukket opp (litt tidligere enn vi hadde tenkt), valgte vi å slå til på det.

Har det blitt gjort noe med boligen etter at du kjøpte den?

Ja. Det er bygget sengegavl i mørkbeiset eik med integrert strøm og skjult belysning, samt lagd en plassbygget walk-in-garderobe for å utnytte plassen maksimalt. Også bygget og montert permanent takbelysning på stue/kjøk. Gjestetoalettet har nylig fått en oppgradering med mørk eikekledning på veggen og ny belysning. Det meste av lys er byttet til smartstyring (Plejd), og det ble også gjort flere store oppgraderinger på kjøkken og bad i tilvalgsfasen.



Hva har du likt spesielt godt med boligen?

Først og fremst planløsningen. Den utnytter kvadratmeterne utrolig godt, så leiligheten oppleves større enn den er på papiret. Løsningen med en adskilt sone for hovedsoverom, bad og walk-in-closet fungerer veldig bra i hverdagen. Akkurat denne sonen, med vegg-til-vegg-teppet, den plassbygde sengegavlen og terskelfri inngang til garderoben gir en følelse av å være på hotell. Det har blitt et utrolig lunt og godt rom å trekke seg tilbake til. Det gjør det ellers veldig greit å ha gjester på besøk, spesielt siden de har et eget toalettrom i gangen.

Hva kommer du til å savne mest?

Nærheten til sjøen og følelsen av å være på «sydenferie» hjemme. Det å ha soveromsvinduet på gløtt, høre bølgeskvulpet fra kanalen under og kjenne sjølukten er noe helt eget. Jeg kommer også til å savne muligheten til å kunne ta en løpetur langs Ladestien, avslutte med et forfriskende bad på stranden 50 meter unna, og så gå rett inn i dusjen hjemme.

Hva har du likt best med området?

Det er en veldig fin kombinasjon av rolige omgivelser og at man har alt man trenger i umiddelbar nærhet. Butikker, apotek, barnehage og metrobuss ligger rett ved. Vi har også brukt Flipper Café ute på øya en del – et fint sted å rusle bort til for å møte venner over en kaffe eller øl og spille litt shuffleboard.

Hvordan er solforholdene?

Veldig bra. Leiligheten er vendt mot sør inn mot tunet, så vi har gode solforhold uten at man føler at man sitter på utstilling.

Er det noe annet du vil trekke frem?

Selv om vi nå flytter til enebolig, kjennes det litt vemodig å gi slipp på dette stedet. Det har vært en helt spesiell plass å starte kapittelet som foreldre. Kombinasjonen av at boligen er moderne og lettstelt – noe som gir mer tid til å nyte omgivelsene i hverdagen – og det å ha sjøen, naturen og et godt naboskap så tett på, er noe jeg håper den neste eieren vil sette like stor pris på som vi har gjort.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



GRILSTAD MARINA

Kommune: Trondheim / Område: GRILSTAD MARINA

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

Grilstad Marina ligger som en egen liten bydel ut mot Trondheimsfjorden, etablert på en halvøy og øy med sjøen tett rundt bebyggelsen. Beliggenheten gir en fin ramme rundt hverdagen, med frisk sjøluft, turmuligheter og et variert tilbud av møteplasser og aktiviteter like i nærheten.

På Grilstadporten finnes flere av servicetilbudene du trenger i det daglige, blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør og treningssenter. Her finnes også kafé, blomsterbutikk og pizzasted. Det betyr at mange av de praktiske gjøremålene kan ordnes i nærområdet, uten behov for turen inn til sentrum.

En av de store kvalitetene ved Grilstad Marina er den umiddelbare nærheten til Ladestien. Fra området er det kort vei til stien, som følger kysten forbi Rotvollfjæra og videre langs Ladehalvøya og inn mot Trondheim sentrum.



OFFENTLIG TRANSPORT

Strindfjordvegen Linje 20	5 min 0.5 km
Ranheim stasjon Linje R60, R70	23 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 6.8 km
Trondheim Værnes	29 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Grilstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Charlottenlund	15 min

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	8 min
Vitusapotek Ranheim	8 min

SPORT

Hasselbakken/Grilstad, ballløkke Ballspill	11 min 1 km
Ranheim idrettsanlegg Fotball, friidrett	15 min 1.3 km
Impuls Treningssenter Grilstad	8 min
3T-Ranheim	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	8 min
--------------------	-------



Dette gir et stort spillerom for både hverdagslige spaserter og lengre turer til fots eller på sykkel. Langs ruten finnes flere badeplasser, kaféer og spisesteder.

For den som setter pris på sjølivet, er marinaen en naturlig del av nærområdet. Området rundt marinaen har flere sitteplasser og møtepunkt. Ved vannkanten ligger Flipper Kafé, med utsikt mot fjorden og båthavnen - et hyggelig sted for en kaffe eller lunsj.

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

Det er også mulig å leie kajakk og SUP ved marinaen, og dermed oppleve fjorden fra vannet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leilighetsbygg, rekkehus og bryggevillaer.

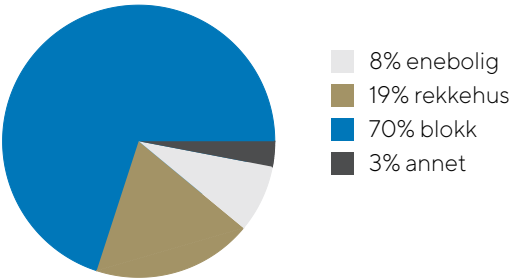
Adkomst

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

For familien er det kort vei til flere fritids- og aktivitetstilbud. På Grilstad Marina finnes lekeplasser og grønne uteområder som innbyr til lek og aktivitet, mens det på Ranheim er et aktivt idrettsmiljø med tilbud innen blant annet fotball og friidrett. I nærområdet ligger også Ranheim Stadion, Ranheim Friidrettshall, bibliotek og 3T treningssenter, noe som gir et variert tilbud for både barn og voksne.

BOLIGMASSE



Skolekrets

Ranheim barneskole og Charlottenlund ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Kollektivtilbudet er godt, og det er enkelt å komme seg både til sentrum og andre deler av Trondheim. Fra holdeplassen i Anders Søyseths veg går metrobusslinje 1 mellom Ranheim og Kattem. Ruten går via viktige knutepunkter som Strindheim, Solsiden og Trondheim sentrum, og gir dermed direkte forbindelse til flere sentrale deler av byen. Reisetiden til sentrum er cirka 20 minutter, og linjen har avganger hvert 10. minutt store deler av dagen.

Den nærmeste holdeplassen ligger i Strindfjordvegen betjenes av linje 20, som går mellom Grilstad og Romolslia via blant annet Strindheim og Ladehammeren. I tillegg ligger både Ranheim og Rotvoll togstasjon innenfor nærområdet, mens E6 er lett tilgjengelig med bil.



VELKOMMEN TIL STRINDFJORDVEGEN 21A

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

Parkering

Seksjonen har bruksrett til en parkeringsplass i garasjeanlegg. Det er lagt frem strøm til parkeringsplassen, og bakplate for Zaptec Pro 22 kW er montert på veggen. Selve ladeboksen er ikke installert. Ny eier må derfor bekoste ladeboks og tilkobling til eksisterende bakplate.

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller. Parkeringseiendommen er fradelt som egen eiendom og etablert som et realsameie. Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller.

Tomtestørrelse

3 298,10 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er etabler i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags 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 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 16
TG1: 0
TG2: 0
TG3: 0
TGIU: 1

Bygningsdeler med TGIU (ikke undersøkt)

Bad (kontroll i tilliggende konstruksjoner)
TG er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) fo hulltaking mot våtsone.

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

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Torsdag, 10. september 2026)



Sammendrag selgers egenerklæring

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
"Sommeren 2025 ble det målt og avdekket noe høy luftfuktighet i bodarealene som følge av kondens fra varm og fuktig luft over bakken til kjøligere luft i kjellerarealene. Det har etter dette blitt satt inn tiltak som har bedret dette, og ikke vært noe problemer nå sist år. Jeg hadde heller ikke noen problemer i 2025, men vet at enkelte har opplevd muggdannelse på tekstiler lagret uforsvarlig. Det ble også satt en generell anbefaling for alle å lagre tekstiler eller andre ting som ikke tåler fukt i plastbeholdere og opp i hyller/opp fra betonggulvet i boden."

Som beboer her har du mulighet til å kjøpe båtplass i kanalen -
en unik fordel for deg som ønsker enkel tilgang til sjøen og
båtliv rett utenfor døren.





OVERBYGD BALKONG MED GODE SOLFORHOLD

Den overbygde, vestvendte uteplassen vender mot det hyggelige tunet og byr på en lun og skjermet atmosfære. Samtidig har du utsyn mot kanalen, hvor lyden av bølgeskvulp bidrar til en helt egen stemning.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

På Fullriggerøya, ytterst på Grilstad Marina, ligger Strindfjordvegen 21A - en leittstelt og gjennomført leilighet fra 2024. Her får du en moderne bolig med gode materialvalg, påkostede løsninger og en planløsning som skaper en fin balanse mellom åpne oppholdsarealer og en mer skjermet soveromssdel.

Velkommen inn!

Entréen på ca. 6 kvm gir et innbydende førsteinntrykk og en ryddig adkomst til leiligheten. En stilren skyvedørgarderobe sørger for praktisk oppbevaring. Fra entréen er det direkte adkomst til et separat toalettrom - en praktisk kvalitet både til hverdags og når du har gjester.

Stue og kjøkken

Stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning, hvor store vindusflater på to sider slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse. Det er god plass til både spisebord og sofagruppe, samtidig som planløsningen gir naturlige soner i rommet. Kjøkkenet er levert av JKE og har en moderne innredning med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaring. Kjøkkenet har oppgraderte hvitevarer fra blant annet Siemens StudioLine og Røroshetta. 1-stavs eikeparkett, moderne fargevalg på veggene og listefrie overganger gir rommet et lunt og helhetlig uttrykk.

Belysningen er løst med downlights og indirekte LED-belysning, og Plejd smartstyring gir mulighet for enkel regulering av lyset. Tilsvarende styring er også installert på begge soverommene og toalettrommet.

Gjennomført bad

Badet viderefører leilighetens helhetlige material- og fargepalett. Vegger og gulv er utført med store 60 x 120 cm polerte fliser, som gir rommet et elegant uttrykk. Dusjsonen er utstyrt med Grohe Euphoria SmartControl regndusj og en såpehylle med integrert LED-belysning. En gjennomført detalj som både er praktisk og dekorativ. Det er dessuten lagt opp for spyletoalett både på badet og toalettrommet.

To soverom og en gjennomført garderobeløsning

De to soverommene ligger mer tilbaketrukket fra oppholdsrommet og er på henholdsvis 6,5 og 13 kvm. Hovedsoverommet har en spesialtilpasset sengegavl i mørkbeiset eik, med integrert strøm og skjult belysning. Videre inn i rommet ligger en walk-in-garderobe på ca. 5 kvm med plassbygd innredning og integrert belysning. Det er kun hovedsoverommet som har heldekkende vegg-til-vegg-teppe. Under teppet ligger parketten som ellers er gjennomgående i leiligheten. Også på soverommene kan belysningen styres via Plejd.

Herlig uteplass til fivnærsdager

Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt balkong. Den ligger fint til som en forlengelse av boligens sosiale sone og gir gode muligheter for å trekke ut gjennom dagen.



Toalettet er nylig oppgradert med mørk eikekledning på veggen og ny belysning.



**Areal**

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 10 kvm

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

Oppvarming

- Vannbåren varme (fjernvarme)
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på cirka 4 000 kWh, tilsvarende ca. kr 6 600 (inkl. nettleie). Kostnad for fjernvarme har tilsvart cirka kr 3 430.

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





Leiligheten har en gjennomgående stilren utførelse, med 1-stavs eikeparkett, listefrie overganger og tidsriktige farger på vegger.





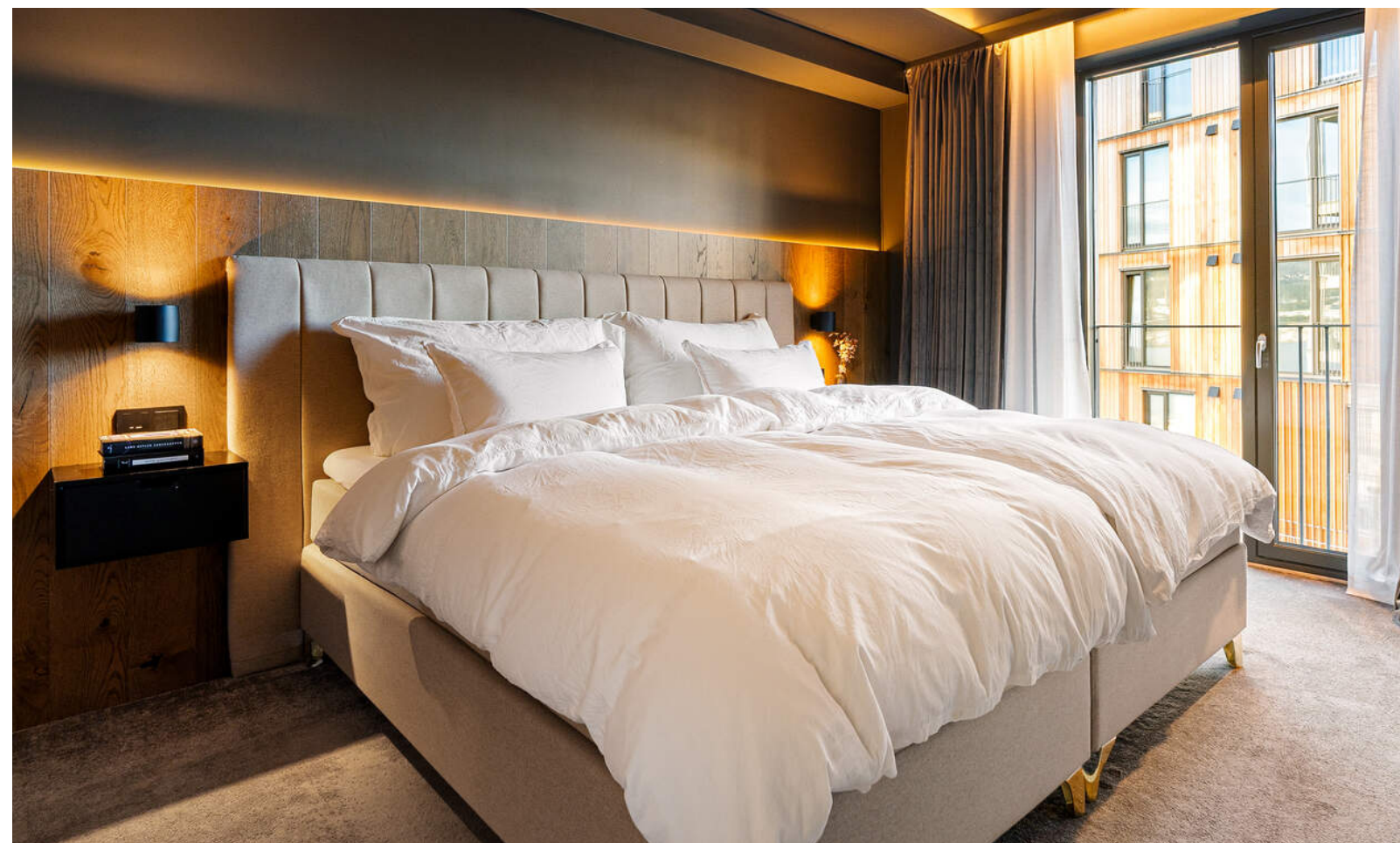
MINIMALISTISK KJØKKEN FRA JKE

Kjøkkenet er levert av JKE og har en moderne innredning med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaring.



SOVEROM MED HOTELLFØLELSE

Hovedsoverommet byr på en lun hotellfølelse med vegg-til-vegg-teppe, stemningsfull LED-belysning og sengegavl med integrert strøm. Fra soverommet er det direkte adkomst til egen walk-in-garderobe.





Dusjsonen er utstyrt med Grohe Euphoria SmartControl regndusj og en såpehylle med integrert LED-belysning. En gjennomført detalj som både er praktisk og dekorativ.





Strindfjordvegen 21A, snr 35

2. Etasje

PLANTEGNING



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 298,10 m²

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Sameiet består av 99 eierseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 1011 i Trondheim kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Det er etablert et realsameie for felles utomhusarealer for alle matrikkelenheter innenfor detaljregulering r20160011. Sameiet Fullriggerøya Fellesareal (gnr/bnr 17/827) har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne samt drift og vedlikehold av grøntarealer, lek- og friarealer og internveier. Samtlige matrikkelenheter får tinglyst en realandel i dette sameiet og er etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt.

Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd

2.864,-

Felleskostnader inkluderer

Digital TV/Bredbånd, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Filter kr 100,-
- Områdekontingent kr 19,-
- Vedlikeholdsfond kr 72,-
- Individuelle målere kr 166,-
- Digital TV/Bredbånd kr 467,-
- Felleskostnad brøk kr 1 261,-

Felleskostnader for p-plass og bod kreves inn via Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller:

- Parkeringsplass kr 345,-
- Bod kr 115,-

Kontingent knyttet til drift og vedlikehold av utomhusarealene kreves inn av Sameiet Fullriggerøya Fellesareal:

- Kontingent kr 320,-

Andel fellesformue

13.037,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 257 845,-
- Egenkapital kr 1 379 040,-

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 8708532

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap sameiet får som følge av at seksjonseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte sameie. Sameiet har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av seksjonseierne ikke betaler sine fellesutgifter må sameiet selv ta tapet og fordele det på de øvrige seksjonseierne.

Formuesverdi primær

1.222.158,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.888.633,- 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.

Kommunale avgifter

14.217,-

Kjerneinformasjon

Velforening

Sameiet er medlem av Velforeningen Grilstad Marina. Kontingent til foreningen kreves inn via felleskostnadene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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 salgsopgaven. 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 14 000 000, 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 leiligheten er kommunale avgifter, felleskostnader, fjernvarme, strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 9. juli 2025. 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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Seksjonen har andel i realsameie Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller:

Knr: 5001 | Gnr: 17 | Bnr: 1010 (3/313)

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

06.06.2013 - Dokumentnr: 456974
Rett til adkomst mot pliktig deltakelse i vedlikehold m.m.

12.11.2014 - Dokumentnr: 988569
Bestemmelse om medlemskap i områdeforeningen for Grilstadfjæra.

16.12.2015 - Dokumentnr: 1180724
Bestemmelse om adkomstrett, vannledninger, kloakkledninger og rett til utskilt tomt.

09.09.2019 - Dokumentnr: 1047102
Erklæring vedrørende hensynssone rundt nettstasjon og vegrett.

18.12.2019 - Dokumentnr: 1519910
Bestemmelse om adkomstrett, bebyggelse og elektriske ledninger/kabler.

20.12.2021 - Dokumentnr: 1595289
Erklæring om kommunen sin rett til å ha liggende, vedlikehold ledninger og tekniske installasjoner på eiendommen.

07.06.2023 - Dokumentnr: 590442
Seksjonering av eiendommen i 99 seksjoner. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 72/7586.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r20160011 datert 1. mars 2018. Reguleringsformålet er boligbebyggelse.

Det er igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen med planid k20200016 "Ranheim". Hovedmålet med kommunedelplanen er å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig utvikling, og å gjøre Ranheim til en mer attraktiv og velfungerende bydel med god overordnet struktur.

Vei/Vann/Avløp

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

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 tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

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.

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

6 100 000,00 (Prisantydning)

6 100 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
152 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

153 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
166 890,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 253 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 266 890,00 (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 bygningssakyndiges 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 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 vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing 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 tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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.

Følgende medfølger:

- oppheng til gardiner
- skyvedørsgarderober i gang (inkl. innredning)
- hylle-/skapsystem i walk-in (inkl. belysning)
- sengegavl og fastskrudde nattbord

Det gjøres oppmerksom på at følgende ikke medfølger:

- hyllesystem i bod

Eier

Ole Petter Volden

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95 % av salgssum. Estimert provisjon kr 57 950.

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr kr 6 725, Tilstandsrapport kr 11 293,75

Sum vederlag kr 119 390
Sum utlegg og andre utgifter kr 31 081
Totalt kostnadsoverslag kr 150 470

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markedsplasser 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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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
21.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Strindfjordvegen 21A, 7053 RANHEIM

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Strindfjordvegen 21A

Postadresse

Strindfjordvegen 21A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Prosjekt signert juni 2022, overtatt og flyttet inn 8. mai 2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd selv i boligen fra overtagelsen 8. mai 2024 til dags dato. 2 år og 5 måneder.

Informasjon om selger

Selger

Volden, Ole Petter

Forbehold

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

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

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

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opplegg og montasje av belysning på WC rom

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rissa Kraftlag

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sommeren 2025 ble det målt og avdekket noe høy luftfuktighet i bodarealene som følge av kondens fra varm og fuktig luft over bakken til kjøligere luft i kjellerarealene. Det har etter dette blitt satt inn tiltak som har bedret dette, og ikke vært noe problemer nå sist år. Jeg hadde heller ikke noen problemer i 2025, men vet at enkelte har opplevd muggdannelse på tekstiler lagret uforsvarlig. Det ble også satt en generell anbefaling for alle å lagre tekstiler eller andre ting som ikke tåler fukt i plastbeholdere og opp i hyller/opp fra betonggulvet i boden.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet opp lys i tak og downligtkasser på stue/kjøk, WC-rom og hovedsoverom.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rissa Kraftlag

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

Beskriv omfanget

Se svar fra kapitlet tidligere omhandlende bodarealer og luftfuktighet.

22

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se svar fra kapitlet tidligere omhandlende bodarealer og luftfuktighet.

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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Ole Petter Volden

Date

2026-09-08

Identification

 Ole Petter Volden



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

Strindfjordvegen 21A 7053 RANHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i boligblokk

Byggeår:

2024

BRA:

78 m²

BRA-i:

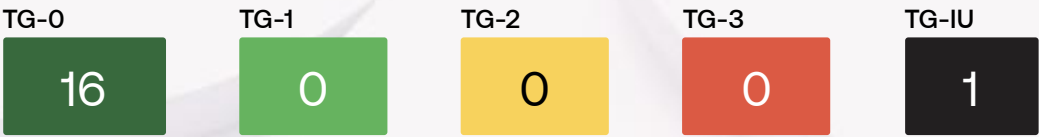
73 m²

Rapportdato:

10.9.2026 (Gyldig til 10.9.2027)



Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 17 BNR: 1011 SNR: 35

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Strindfjordvegen 21A
7053 Ranheim

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.9.2026	10.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Ole Petter Volden	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er datert 08.09.26.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tommy Sandersen	Telefon:	45228072
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	ts@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse:	Strindfjordvegen 21A, 7053 Ranheim		
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	17
Seksjonsnr:	35	Andelsnr:	
Byggeår:	2024 – Kilde: Webmatrikkelen		
Boligtype:	Leilighet i boligblokk		

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etabler i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	73	73 Entré, toalettrom, 2 soverom, garderobe, gang, stue og kjøkken,	0	0	10
Kjeller - bod	5	0	5 Bod.	0	-
Totalt m²	78	73	5	0	10

Kommentar til arealberegning	
Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.	
Innhukk og innsmyg ved dører og vinduer som grenser mot yttervegger med gangbart gulvareal og høyde over 1,9m medregnes i bruksarealet, dette arealet utgjør litt over 1m².	

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-0

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ukjent
Det er overliggende terrassedekke uten mulighet for å kontrollere om det er etablert tekking og eventuelt fall til sluk/renne.	
Oppsummering	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører		TG-0
Beskrivelse	Vinduer og balkongdører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei	
Er det påvist punkterte glass?	Nei	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei	
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei	
Oppsummering		TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.		

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn		TG-0
Type	Betongdekke	

Resultat skjevhetsmåling	
Det er utført stikkprøvekontroll på soverom og stue/kjøkken. Det er målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Oppsummering	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

TG-0

Beskrivelse	
Kjøkkenet er innredet med moderne innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator over koketoppen.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Innredning framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-0
Det er ikke registrert avvik ved avtrekket.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollerte byggetegninger er merket rammesøknad og datert 01.10.21.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 09.07.2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

TG-0

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering	TG-0
Ingen avvik er registrert.	

6.7 Avløpsrør

TG-0

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Dette er ført over tak uten mulighet for kontroll.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-0
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.8 Vannledninger

TG-0

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Rørfordelingsskap og stoppekran er lokalisert på bad.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-0
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.	

6.9 Elektrisk

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2024. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i garderobe.	
Arbeider utført etter byggepr, info fra samsvarserklæring: Opplegg av plejd styring til 2 spotter i tak, ledstripe i tak og spell på WC rom. Eksisterende kurs. Utstyr skaffet av kunde.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

6.10 Vannbåren varme

TG-0

Type anlegg	Gulvvarme
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	TG-0
Det er ikke opplyst om feil på leilighetens vannbåren varme. Ingen avvik er registrert.	

6.11 Ventilasjon

TG-0

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Anlegget er ofte utstyrt med varmegjenvinning som reduserer varmetap og energibruk. Ventilasjonsaggregat er lokalisert i garderobe.	
Når var anlegget nytt?	2024
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Det foreligger ingen servicehistorikk. Det opplyses at filter skiftes to ganger i året.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-0
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.12 Våtrom: Bad

TG-0

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-0
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-0
Fallforholdene mot sluk i dusjonen er tilfredsstillende, vannsikkerheten er ivaretatt og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann ikke når sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Slukrenne / linjesluk
-----------	-----------------------

Type tettesjikt	Annet
Baderomskabin.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-0
Det er en liten skade/skår i front på benkeplate, forholdet framstår kun som kosmetisk uten behov for tiltak. Innredning framstår med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-0
Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt da det er en våtromskabin uten mulighet for hulltaking.	
Er det ved fuktøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin som i henhold til forskrift unntas hulltaking. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

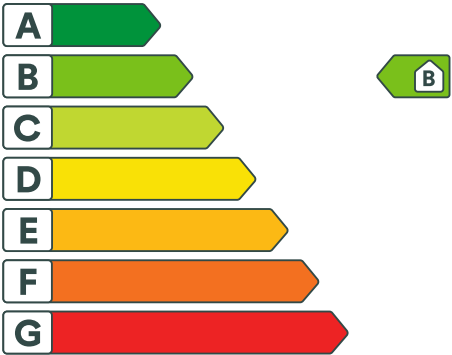
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-O
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon.	



Energiattest



Adresse Strindfjordvegen 21A, 7053 RANHEIM	
Dato for energimerking 11.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-348917
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300996662
Gårdsnummer 17	Bruksnummer 1011
Seksjonsnummer 35	Bruksenhetsnummer H0203



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggår.



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 73,0 m²	Oppvarmet bruksareal 73,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 80,53



Strindfjordvegen 21A, 7053 RANHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.

88,22

104,59

152,33

200,07

247,81

290,55

A

B

C

D

E

F

G

B

Din bolig

kWh/m² per år

80,53 *

B

* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i [Forskriften om energimerking](#).

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år

7 927,37

kWh/m² per år

83,97

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA 2

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen. Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet. Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

1

72

STRINDFJORDVEGEN 21A

PROAKTIV.NO

73

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 28.06.2023

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA 2

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

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 99 eierseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 1011 i Trondheim kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen. De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes bruksareal. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjenning, brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av seksjoner skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Det tilligger særlige rådighetsbegrensninger for tilleggsarealene til seksjonene 1-4, 16-19 og 31-34 (serviceplattformer i bryggevillaene). Disse arealene kan ikke møbleres eller innredes på noen måte og det kan ikke hensettes utstyr som eksempelvis kajakk e.l. Det må ikke gjøres installasjoner på disse arealene. De øvrige seksjonseierne i bryggevilla skal ha adkomstrett via disse arealene til vedlikehold/installasjon/innretning av egen seksjon.

4 ORGANISERING AV PARKERINGSPLASSER, BODER OG FELLES UTOMHUSAREALER

Parkering og boder
Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2, gnr. 17, bnr. 1010. Parkeringseiendommen er fradelt som egen eiendom og etablert som et realsameie. Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkelenhet som representerer parkeringsplass kan selges, overskjøtes og leies ut til andre innenfor detaljregulering r20160011 for Grilstadfjæra felt B3 og N7.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkelenhet som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte eierseksjon.

Det er utarbeidet egne vedtekter for realsameiet som regulerer forholdet mellom sameierne samt fordelingen av parkeringsplasser og boder.

Felles utomhusarealer
Det er etablert et realsameie for felles utomhusarealer for alle matrikkelenheter innenfor detaljregulering r20160011 for Grilstadfjæra felt B3 og N7. Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, gnr. 17, bnr. 827, har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne samt drift og vedlikehold av grøntarealer, lek- og friarealer og internveier. Samtlige matrikkelenheter får tinglyst en realandel i dette sameiet og er etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkelenhet kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte eierseksjon.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
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 til bruksenheten.

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen. Seksjonseierne og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende. Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning, dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tilleggsdeler.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
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.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Som skriftlig kommunikasjon regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

- Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - behandle styrets eventuelle årsberetning
 - gjennomgå budsjett inneværende år dersom det foreligger vesentlige endringer/økninger i forhold til året før
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret (intern fordeling mellom styremedlemmene foretas av styret i styremøte)
 - innmeldte saker til sameiermøtene i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal og Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2.

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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

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

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.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

- Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - 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
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
 - tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
 - ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 tiltak, som nevnt over, 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.

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

9 **STYRET**

Styret skal bestå av en styreleder og inntil fire styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år. Styret konstituerer seg selv.

Styret inngår også som medlemmer i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2. Styret velger inntil to representanter som går inn i styret for Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, org.nr. 927 495 325.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

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.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

10 **HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens §61.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som skal fordeles likt på alle seksjoner er abonnement kabel tv/internett og felleskostnader til Sameiet Fullriggerøya Fellesareal.

Felleskostnader til Velforeningen Grilstad Marina, org.nr. 916951760, fordeles etter eierbrøk.

Felleskostnader til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2 fordeles mellom de seksjonseiere som eier realandeler i dette sameiet og fordeles etter antall eide realandeler.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

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

Styret kan pålegge erverver å selge en seksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Grilstad Marina AS, har rett til å sitte i styret inntil alle seksjoner er ferdigstilt og overtatt.

VEDTEKTER	
FOR	
SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER	
Vedtatt på stiftelsesmøte 23.06.21 Sist endret i sameiermøte 21.10.24	
1	NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller. Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med påstående bygninger som inneholder parkeringsplasser, boder, tekniske rom, innretninger og installasjoner. Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i planområdet Grilstad Marina Fullriggerøya samt Sameiet Fullriggerøya Fellesareal i saker av felles interesse.
2	SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK Sameiets eiendom er definert til: Parkeringskjeller, gnr 17 bnr 993 og bnr 1010 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendommer. Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom. Eierandelene er fordelt etter antall parkeringsplasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel: En bod tilsvarer 1 andel En mc-plass tilsvarer 1 andel En parkeringsplass tilsvarer 2 andeler Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer: gnr 17 bnr 994 seksjonene 1 - 114 gnr 17 bnr 1011 seksjonene 1-99
3	FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektenes punkter 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringsanleggets fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

Som **Vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt enerett til bruk eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. punkt 1, 2. avsnitt og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. punkt 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises det til punkt 9 om ordensregler som kan fastsettes av årsmøtet.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte biloppstillingsplasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

I innkjøringen til parkeringseiendommene er det anlagt gjesteparkeringsplasser. Disse parkeringsplassene er til bruk for gjester til Sameiet Fullriggerøya 1, gnr 17 bnr 994, org.nr. 927 811 782 og Sameiet Fullriggerøya 2, gnr 17 bnr 1011 org.nr. 931 978 349. Plassene skal benyttes til korttidsparkering og styret har rett til å sette opp bestemmelser som regulerer bruken. Styret har rett til å engasjere vaktelskap for å håndheve regelverket for bruk av gjesteplassene.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for Eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i Eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 5.

5 **DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL**

En sameieandel, med rett til parkeringsplass og bod, gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og en bestemt bod i Eiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som samsvarer med vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere innenfor detaljregulering r20160011. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

En parkeringsplass i Eiendommen kan kun leies ut eller lånes ut til andre seksjonseiere som har rettigheter i prosjektet Grilstad Marina Fullriggerøya, jfr. detaljregulering r20160011. Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en sameier, med sameieandel til parkeringsplass, og med nedsatt funksjonsevne har behov for slik parkeringsplass, skal styret sørge for at det blir foretatt et bytte med den sameier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 **SAMEIERMØTE**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- o behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- o velge styremedlemmer

Sameierne representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie. Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie i Eiendommen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede i sameiermøtene med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Når et styrevalg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- o endring av vedtektene,
- o ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- o vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- o andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 8 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som har sameieandeler i sameiet. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom en kortere periode ikke settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for 1 år.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller. Styret i tilknyttet eierseksjonssameie velger medlem som skal tre inn i det ledige vervet.

- Styret skal blant annet:
- o iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
 - o stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
 - o forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og kontroll med økonomien
 - o sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
 - o inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
 - o etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
 - o representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne med 3 andeler per p-plass og 1 andel per bod/mc-plass.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiene så skal disse kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

- Som fellesutgifter anses blant annet:
- o forsikring
 - o kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
 - o eiendomsskatt og kommunale avgifter
 - o belysning/strøm
 - o kostnader ved forretningsføring

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

12 KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da reguleringsområdet Grilstad Marina Fullriggerøya skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
4. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
5. Bestemmelsene i punkt 13 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger, Grilstad Marina AS, og kan tas ut av

SAMEIET FULLRIGGERØYA 2
ORG.NR. 931978349, KLIENTNR. 6010

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 497 840	1 974 531	2 476 000	2 594 307
Andre inntekter	3	194 799	385 009	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 692 639	2 359 540	2 476 000	2 594 307

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-15 510	-16 000	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-110 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-18 760	-10 045	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-112 365	-118 888	-116 000	-121 220
Konsulenthonorar		-7 790	-15 588	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-429 203	-256 224	-372 000	-410 000
Forsikringer		-192 238	-250 685	-230 000	-300 000
Kommunale avgifter		0	0	-12 000	0
Energi/fyring	8	-623 565	-393 356	-535 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-508 893	-386 292	-500 000	-567 567
Andre driftskostnader	9	-373 916	-338 090	-318 000	-403 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 472 110	-1 894 676	-2 307 000	-2 415 557

DRIFTSRESULTAT	220 530	464 864	169 000	178 750
----------------	---------	---------	---------	---------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 315	25 833	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		37 315	25 833	0	0

ÅRSRESULTAT	257 845	490 697	169 000	178 750
-------------	---------	---------	---------	---------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		257 845	490 697		

SAMEIET FULLRIGGERØYA 2			
ORG.NR. 931978349, KLIENTNR. 6010			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 371	5 057
Forskuddsbetalte kostnader		146 320	135 733
Andre kortsiktige fordringer	11	183 798	0
Driftskonto OBOS-banken		374 610	379 017
Sparekonto OBOS-banken		848 136	299 802
Sparekonto OBOS-banken II		0	512 806
SUM OMLØPSMIDLER		1 555 235	1 332 415
SUM EIENDELER		1 555 235	1 332 415
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 379 040	1 121 195
SUM EGENKAPITAL		1 379 040	1 121 195
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 099	81 176
Leverandørgjeld		109 097	124 434
Annen kortsiktig gjeld		0	5 611
SUM KORTSIKTIG GJELD		176 196	211 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 555 235	1 332 415
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 05.03.2026			
Styret i Sameiet Fullriggerøya 2			
Egil Rensvik /s/	Max Ernst Menz /s/	Børge Schawland /s/	
Janne Rødsten /s/			

NOTE 1	
REGNSKAPSPRINSIPPER	
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.	
INNTEKTER	
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.	
HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD	
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.	
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.	
FORDRINGER	
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte forringene.	
SKATTETREKKSKONTO	
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.	
NOTE 2	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Individuelle målere	199 200
Felleskost. brøk	1 594 700
Områdekontingent	23 002
Digital TV/Bredbånd	471 636
Leie/felleskostnader tidl.år	22 271
Vedlikeholdsfond	91 032
Filter	96 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 497 840
NOTE 3	
ANDRE INNTEKTER	
Strømforbruk 2024 og 2025	183 798
Startkapital	11 000
Ørekorleksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	194 799

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	-180 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -4 458

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 760
SUM REVISJONSHONORAR	-18 760

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-133 244
Drift/vedlikehold elektro	-3 659
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 911
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 886
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-119 504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-429 203

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-190 431
Fjernvarme	-433 134
SUM ENERGI / FYRING	-623 565

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-62 455
Renhold ved firmaer	-248 017
Andre driftskostnader	-22 703
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 458
Andre kontorkostnader	-58
Kontingenter	-29 077
Bank- og kortgebyr	-3 263
Øreavrunding	-77
Velferdskostnader	-2 265
Tap på fordringer	-1 543
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-373 916

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 709
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 528
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	78
SUM FINANSINNTEKTER	37 315

NOTE 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strømforbruk 2024 og 2025	183 798
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	183 798

SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL					
ORG.NR. 927495325, KLIENTNR. 2367					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	657 126	413 264	639 000	1 100 000
Andre inntekter	3	165 000	333 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		822 126	746 264	639 000	1 100 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-2 820	-6 300	-9 000
Styrehonorar	5	-45 000	-20 000	-45 000	-65 000
Avskrivninger	9	-23 515	-7 838	0	0
Forretningsførerhonorar		-43 623	-41 630	-45 000	-50 000
Konsulenthonorar		0	-3 274	0	0
Drift og vedlikehold	6	-636 442	-647 618	-450 000	-870 000
Andre driftskostnader	7	-4 517	-18 959	-65 000	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-759 443	-742 139	-611 300	-1 044 000
DRIFTSRESULTAT		62 684	4 125	27 700	56 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 509	5 024	0	0
Finanskostnader		0	-193	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 509	4 832	0	0
ÅRSRESULTAT		65 193	8 956	27 700	56 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		65 193	8 956		

SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL			
ORG.NR. 927495325, KLIENTNR. 2367			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	39 192	62 707
SUM ANLEGGSMIDLER		39 192	62 707
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 485	1 413
Forskuddsbetalte kostnader		235 295	89 194
Andre kortsiktige fordringer	10	5 000	0
Driftskonto OBOS-banken		77 626	174 038
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 050	0
Sparekonto OBOS-banken		50 710	49 001
SUM OMLØPSMIDLER		383 166	313 646
SUM EIENDELER		422 358	376 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		375 238	310 045
SUM EGENKAPITAL		375 238	310 045
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 981	18 315
Leverandørgjeld		3 743	10 673
Skyldige offentlige avgifter	11	18 395	0
Annen kortsiktig gjeld		0	37 320
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 119	66 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		422 358	376 353
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 06.05.2026			
Styret i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal			
Arne Oluf Øvereng /s/	Lars Emil Bjørkander /s/	Frode Odden /s/	
Børge Schawland /s/	Gro Hovde Fiksdahl /s/	Egil Rensvik /s/	

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte forringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kontingent utomhus	657 126
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	657 126

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Startkapital	165 000
SUM ANDRE INNTEKTER	165 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	-45 000

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-620 213
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-636 442

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-344
Andre driftskostnader	-373
Bank- og kortgebyr	-3 798
Øreavrundning	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 517

NOTE 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	740
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 709
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
SUM FINANSINNTEKTER	2 509

NOTE 9

VARIGE DRIFTSMIDLER

Veibom	
Tilgang 2024	70 545
Avskrevet tidligere	-7 838
Avskrevet i år	-23 515
	39 192
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	39 192

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

	-23 515
--	----------------

NOTE 10

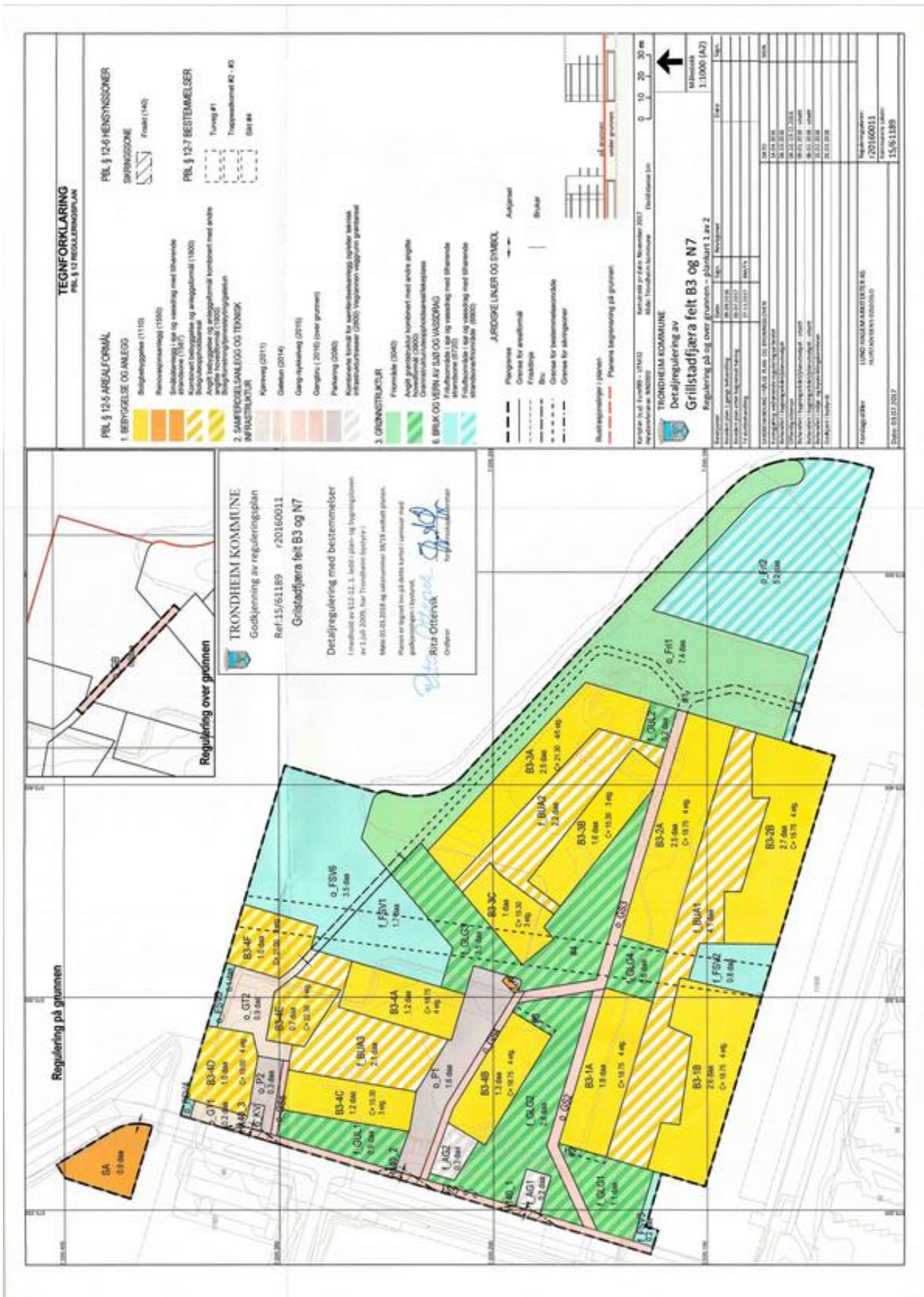
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 000

NOTE 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-18 395



Byggningsnr 300996662

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 17 Bnr: 1011 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202311939

Dato: 11.05.2023 Side 4/8

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

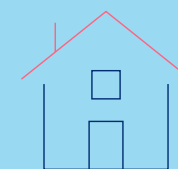
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 uterangere 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Strindfjordvegen 21A, 7053 RANHEIM. Gnr. 17, bnr. 1011, snr. 35 i Sameiet Fullriggerøya 2, oppdragsnr.: 1310260205
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

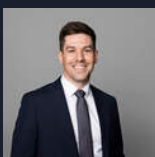
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Hans Baucks veg 1, 7033 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no