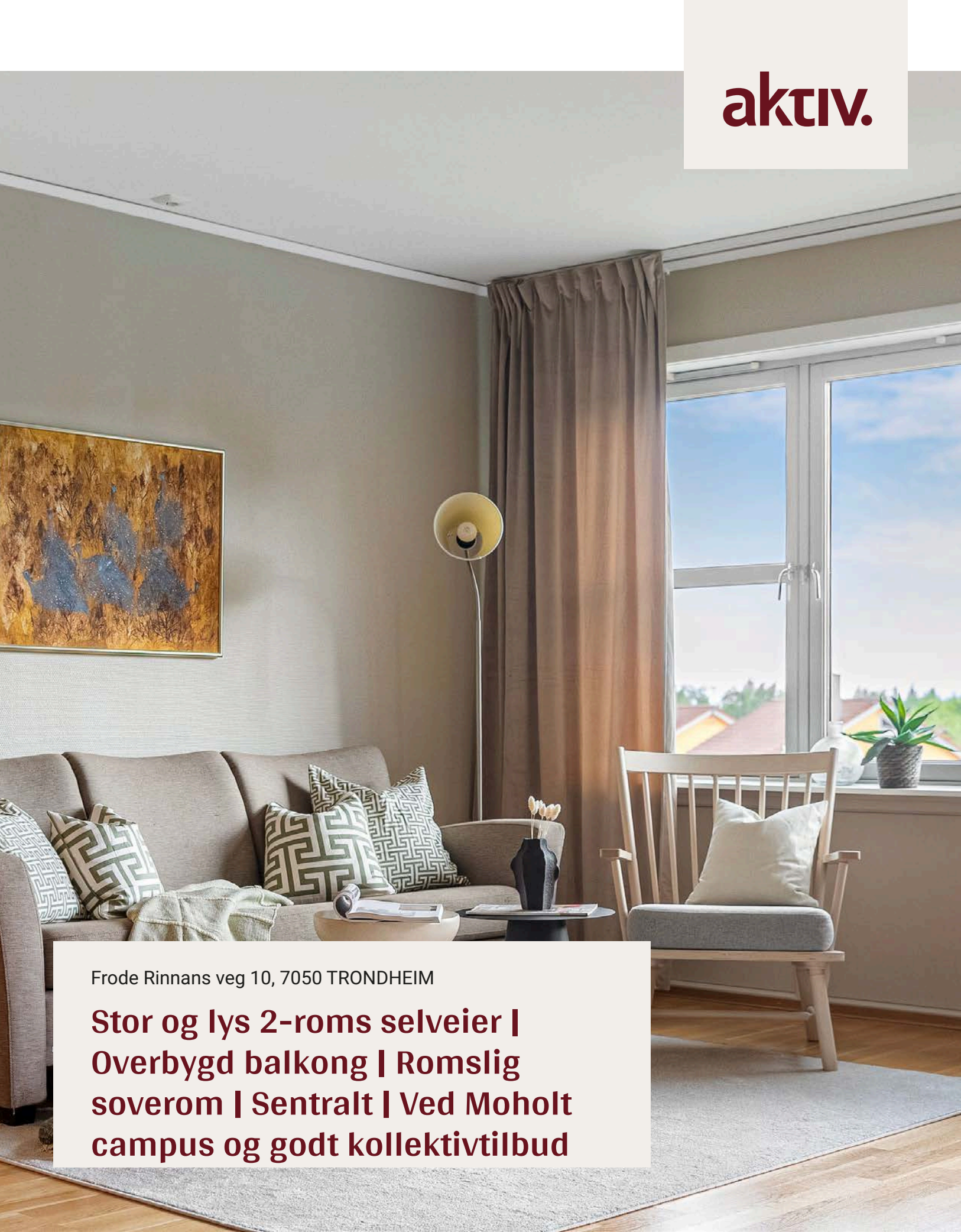




aktiv.

Frode Rinnans veg 10, 7050 TRONDHEIM

**Stor og lys 2-roms selveier |
Overbygd balkong | Romslig
soverom | Sentralt | Ved Moholt
campus og godt kollektivtilbud**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 380 000,-
Fellesgjeld: Kr 37 177,-
Omkostn.: Kr 86 770,-
Total ink omk.: Kr 3 503 947,-
Felleskostn.: Kr 2 810,-
Selger: Anne Mette Hybertsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 61/65 kvm
Tomtstr.: 2858.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 169
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1710250169

Velkommen til Frode Rinnans veg 10!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Frode Rinnans veg 10. Dette er en stor, lys og pen 2-roms selveierleilighet, utmerket for par, studenter og deg som er førstegangskjøper. Området er grønt og rolig, men likevel sentralt, i kort gangavstand til butikker, treningssentre og et godt kollektivtilbud. Leiligheten ligger i 3. etasje, og stuen har utgang til en overbygd balkong for hygge dagen lang. Rundt bygget er det store grøntarealer med benker og gangveier.

Verdt å merke seg:

- Kort gange til NTNU
- Adskilt garderobenisje i entreen
- Åpen, sosial stue-/kjøkenløsning
- God skaplass på kjøkkenet
- Opplegg for oppvaskmaskin
- Plass til spisebord i stuen
- Helfliset bad/vaskerom
- Gulvvarme og dusjkabinett
- Soverom på ca. 13 kvm

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Energiattest	57
Vedtekter	58
Husordensregler	64
Regnskap 2023	66
Byggetegninger	71
Byggetegninger - leskjerming balkonger	76
Seksjoneringstegninger	78
Ferdigattest	79
Situasjonsplan	80
Reguleringskart	81
Reguleringsplan	87
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 4 m² - Bod.

3. etasje:

BRA-i: 61 m² - Entrè, bad, soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje:

7 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2858.9 m²

Tomtebeskrivelse

Området er grønt og rolig, samtidig som det er gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Nærmeste dagligvare nås på få minutter, og stedet har hyppige bussavganger til sentrum og ulike utdanningsinstitusjoner i byen. Rundt bygget har sameiet store grøntarealer med benker, blomster og gangveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt boligområde på Moholt i Trondheim kommune, der Bunnpris og Rema 1000 nås på få minutter til fots. Det er ca. 6 minutters gange til Moholt senteret, som blant annet har bibliotek, dagligvare, frisør, apotek og legesenter. Trondheim sentrum med alle sine fasiliteter ligger også godt innenfor rekkevidde.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området passer utmerket for studenter, og flere av NTNU sine campuser ligger i kort avstand. Fra leiligheten tar det kun 5 minutter å gå til Moholt campus. Det er kort gange til gode aktivitetstilbud, og ved Sportsklubben Freidig finner du flere kunstgressbaner. Området byr også på skitrekke på Steinan og skøytebane på Nissekollen, i tillegg til fotball- og volleyballbane på Othilienborg. Flere treningssentre ligger i gangavstand, inkludert 3T, TrenHer og Sit Moholt.

Det er flotte friluftsområder i Estenstadmarka, hvor du finner fine tur- og sykkelveier, lysløype og oppkjørte skiløyper vinterstid. Legg gjerne turen til Estenstadhytta - et populært utfartsmål med servering og hyggelig stemning. Det er også kort vei til det populære Tyholtårnet som rager 120 meter over bakken. Tårnet har en roterende restaurant på toppen der du kan nyte panoramautsikt over Trondheim by og fjorden.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Moholt består av buss og flybuss. Nærmeste holdeplass er Moholt studentby, som ligger kun to minutter unna til fots.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Simen Trøen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Simen Trøen opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med fasadeplater og forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Boks for el-lading tilknyttet P-plass.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid i regi av sameiet Frode Rinnans veg 10

Arbeid utført av: Usikker på hvem som utførte arbeidet

Innhold

ENTRÈ

Velkommen inn i en pen og romslig 2-roms; et flott utleieobjekt eller det perfekte førstegangskjøpet. Leiligheten ligger i tredje etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang. Vel inne er entreen innredet med parkettgolv, porttelefon og lysegrå vegger. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en adskilt garderobenisje med klesoppheng.

STUE

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et åpent allrom med fint lysinnslipp fra et stort vindu. En glassdør fører ut til en overbygd balkong på ca. 7 kvm. Belysning er montert i taket, og balkongen har utestikk og en levegg av glass for fin skjerming. Parkett på stuegulvet kombineres med vegger malt i duse og delikate fargenyanser. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det er plass til spisebord nærmest kjøkkenet.

KJØKKEN

Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god oppbevaringsplass. Innredningen har profilerte fronter, vinhyller, vitrineskap og oppvaskkum nedfelt i en benkeplate av tre. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med mekanisk avtrekk.

BAD/EC/VASKEROM

Dagene får en god start på et delikat bad med hvite veggfliser og lysegrå fliser på gulvet. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, dusjkabinett og varmekabler. Baderomsinnredningen er moderne, bestående av en servant med skuffer, et matchende høyskap og et speilskap med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

SOVEROM OG GARDEROBE

Soverommet er lyst og hyggelig, med behagelig atmosfære og et godt areal på ca. 13 kvm. Her er det god plass til dobbeltseng og annet møblement, og rommet har mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hvite fronter. I entreen finner man en adskilt garderobenisje, og leiligheten har ekstra lagringsplass i en disponibel bod på ca. 4 kvm i underetasjen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Avløpsrør:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert skader eller lekkasjer på avløpsanlegget. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert over halvparten av normal forventet brukstid.

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak ved inspeksjon. Det anbefales at jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser anbefales for å sikre god avrenning.

- Vannledninger:

Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert skader eller lekkasjer på vannledninger. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert over halvparten av normal forventet brukstid. Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak ved inspeksjon. Det anbefales derfor å etablere tilgang til stoppekran for å redusere risikoen for omfattende skader ved eventuell lekkasje.

- Varmtvannsbereder:

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert skader eller lekkasjer fra berederen. Det ble imidlertid registrert at berederen mangler lekkasjesikring. Berederen er tilkoblet med støpsel, noe som ikke samsvarer med dagens krav til nye installasjoner. Ettersom kravet ikke har tilbakevirkende kraft, er dette bare en opplysning. TG2 er satt med bakgrunn i berederens alder og forventet restlevetid.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring rundt varmtvannsberederen. Utskifting av berederen må påregnes grunnet oppnådd normal levetid (over 20 år). Ved fremtidig utskifting av beredere anbefales det at ny bereder kobles til med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskriftskrav.

- Våtrom:

Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette å benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: En skal være oppmerksom på at underliggende tettesjikt er en bygningsdel som gradvis svekkes over tid. Rommets fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet levetid og en viss usikkerhet vil derfor være til stede i tiden som kommer.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Det anbefales av den grunn å påse at fritt vann på overflater begrenses. TG 2 er satt pga rommets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet

brukstid.

Det anbefales å fortsette å benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82835443

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, med stedvis panelovner og gulvvarme på badet.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 380 000

Kommunale avgifter

Kr 12 780

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsbeløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai som var på kr. 1 065,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Formuesverdi primær

Kr 778 245

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 112 980

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

61/2576

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer blant annet drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Sparing: kr 134,-
- Felleskostnad kapitaldel: kr 477,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 1 623,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 576,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 810

Andel Fellesgjeld

Kr 37 177

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.05.2025

Andel fellesformue

Kr 15 348

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Frode Rinnans Vei 10-12

Organisasjonsnummer

983149294

Om sameiet

Sameiet Frode Rinnans vei 10 - 12 i Trondheim er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Lånebetingelser fellesgjeld

SPESIFIKASJON AV LÅN:

Lånenummer: 90517368473, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 30.05.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 30.05.2025: 1 383 566

Andel av saldo: 37 178

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2033)

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 71 979,-

- Egenkapital: Kr 43 299,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer må umiddelbart fjernes av eieren.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 169, seksjonsnummer 20 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

17.10.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

17.10.2000 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/2576

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-32

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Frode Rinnans veg 10-12, datert 22.12.2000.

Det er gitt igangsettingstillatelse for leskjermer på balkonger, datert 30.03.2005. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltaket kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt bebyggelsesplan for området på Moholt, Frode Rinnans veg 3, gnr. 54, bnr. 1222, og er regulert til blant annet boligformål. Deler av eiendommen er underlagt reg.plan for Jonsvannsveien.

Regulering under arbeid:

Planid: r20240019

Plannavn: Bregnevegen 57, 59, 61, 63, 65 og 67

Planid: r20250012

Plannavn: Jonsvannsveien 82

Adgang til utleie

I henhold til sameiets vedtekter kan boligen fritt utleies. Utleie av leilighet skal meddeles sameiets styre. Utleie av garasjeplass skal godkjennes av sameiets styre. Det er kun tillatt å leie ut til beboere i sameiet.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 380 000 (Prisantydning)

37 177 (Andel av fellesgjeld)

3 417 177 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

85 420 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

86 770 (Omkostninger totalt)

97 670 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 470 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 503 947 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 514 847 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 517 647 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 770

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 802,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no

Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

Kirsti Næss Olsen

Eiendomsmegler

kirsti.olsen@aktiv.no

Tlf: 464 00 865

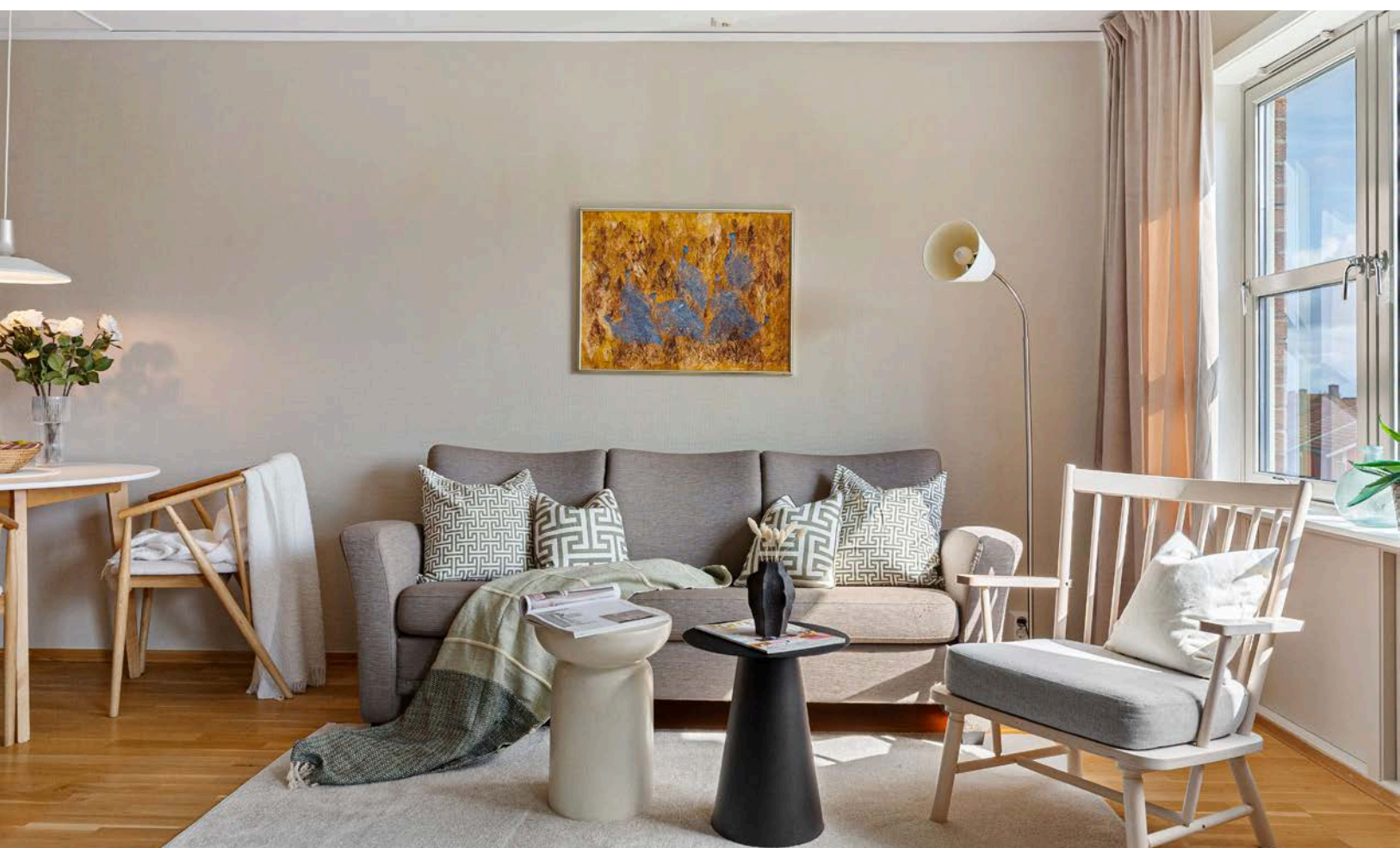
Oppdragstaker

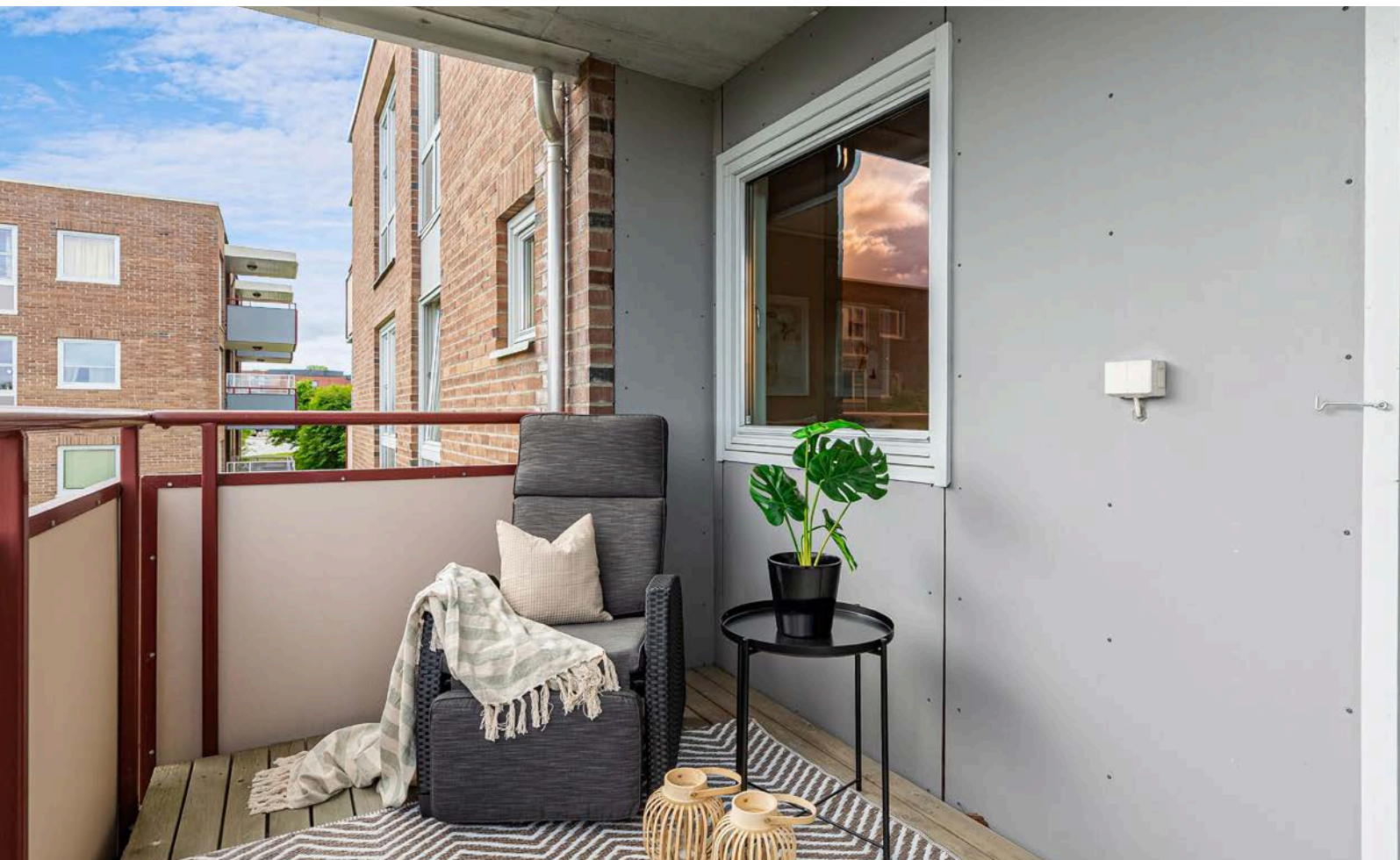
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

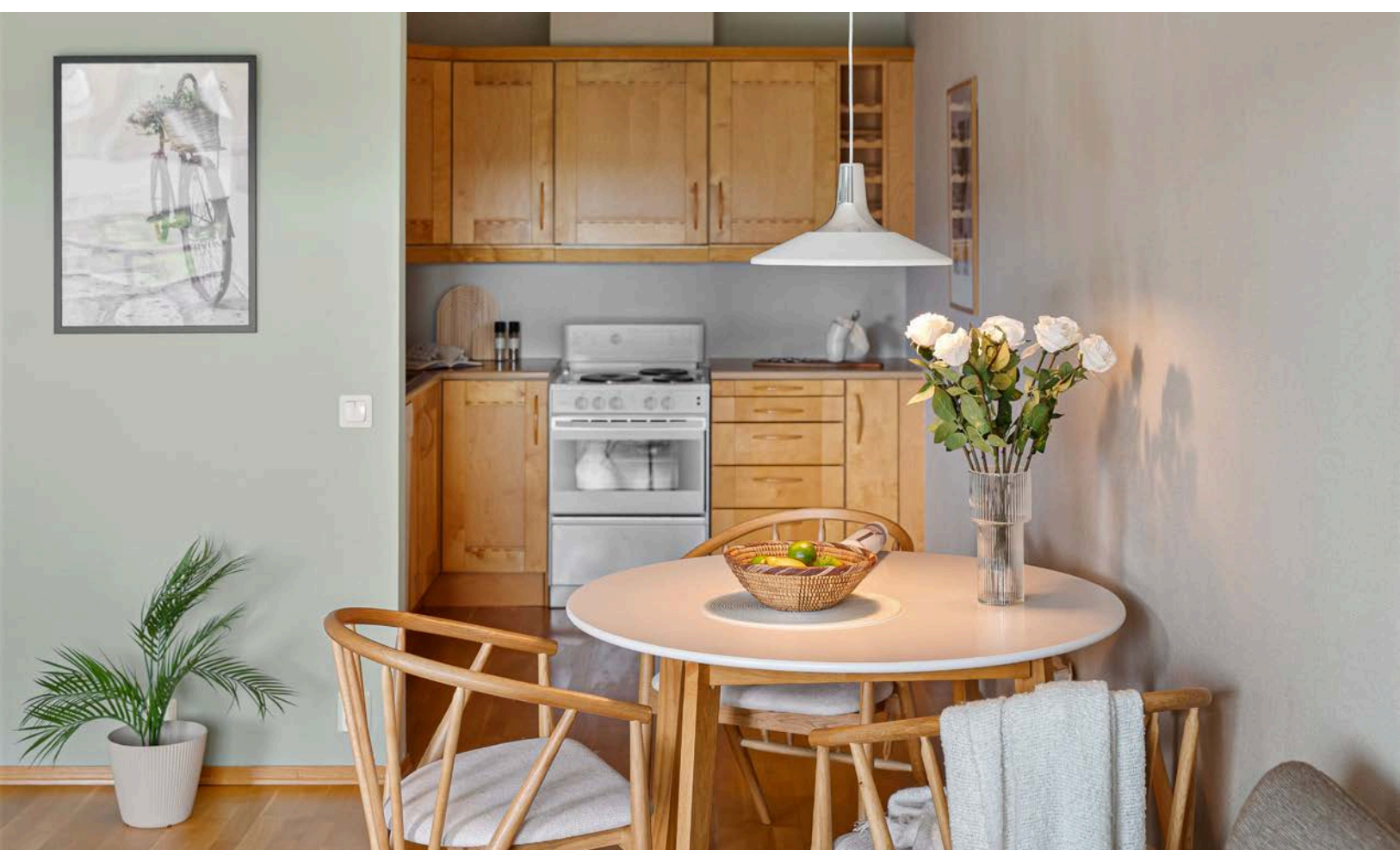
Salgsoppgavedato

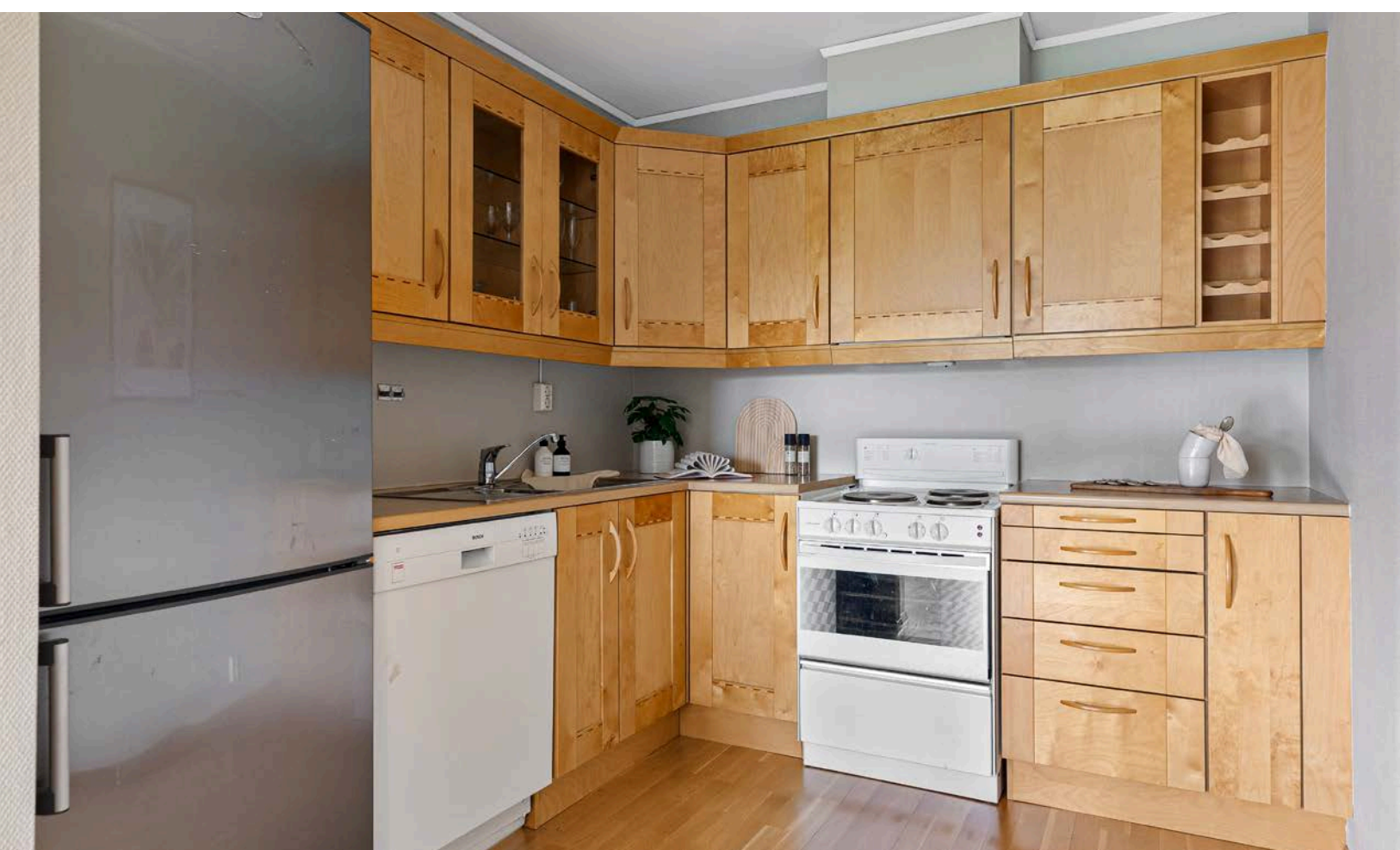
25.06.2025

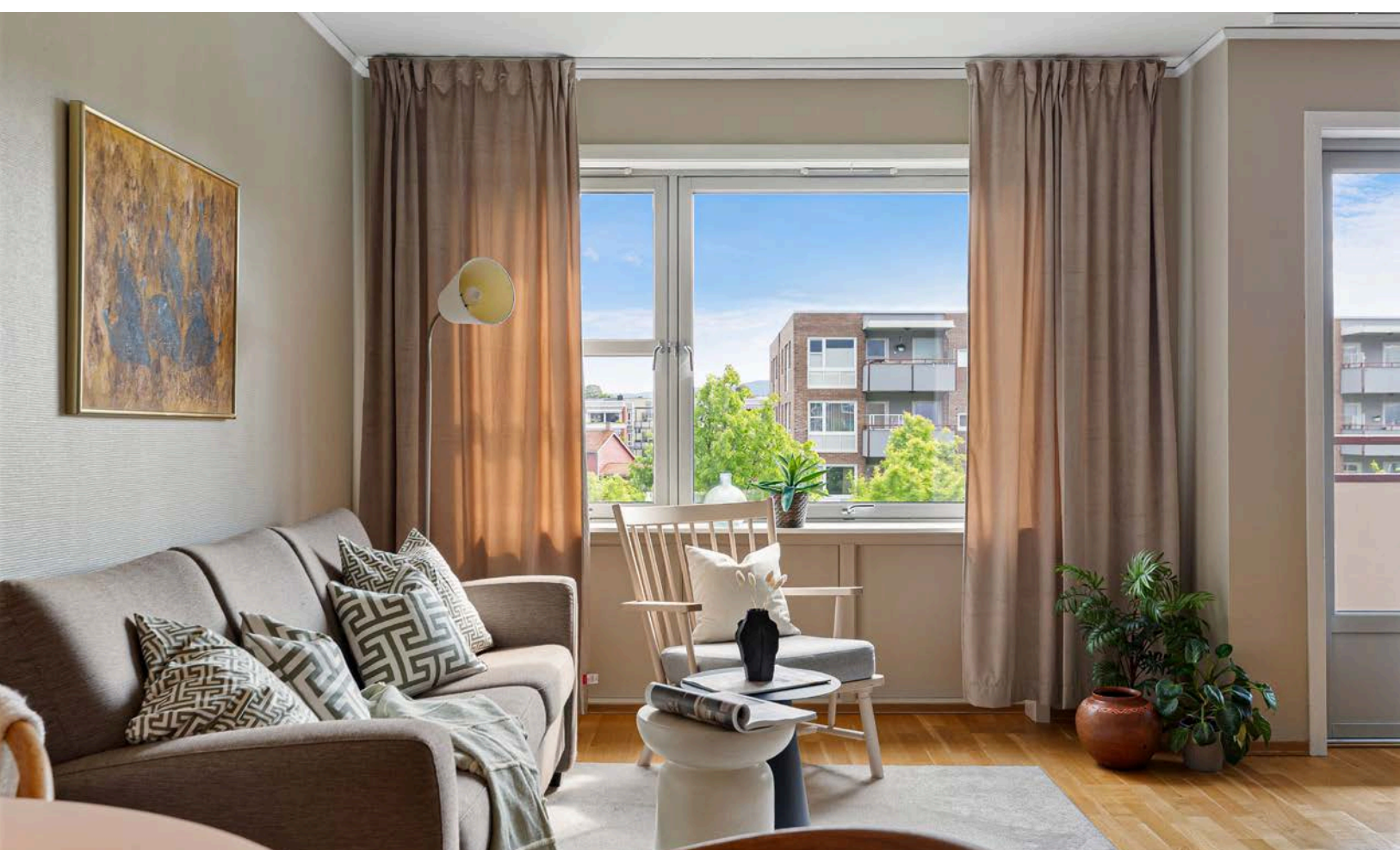


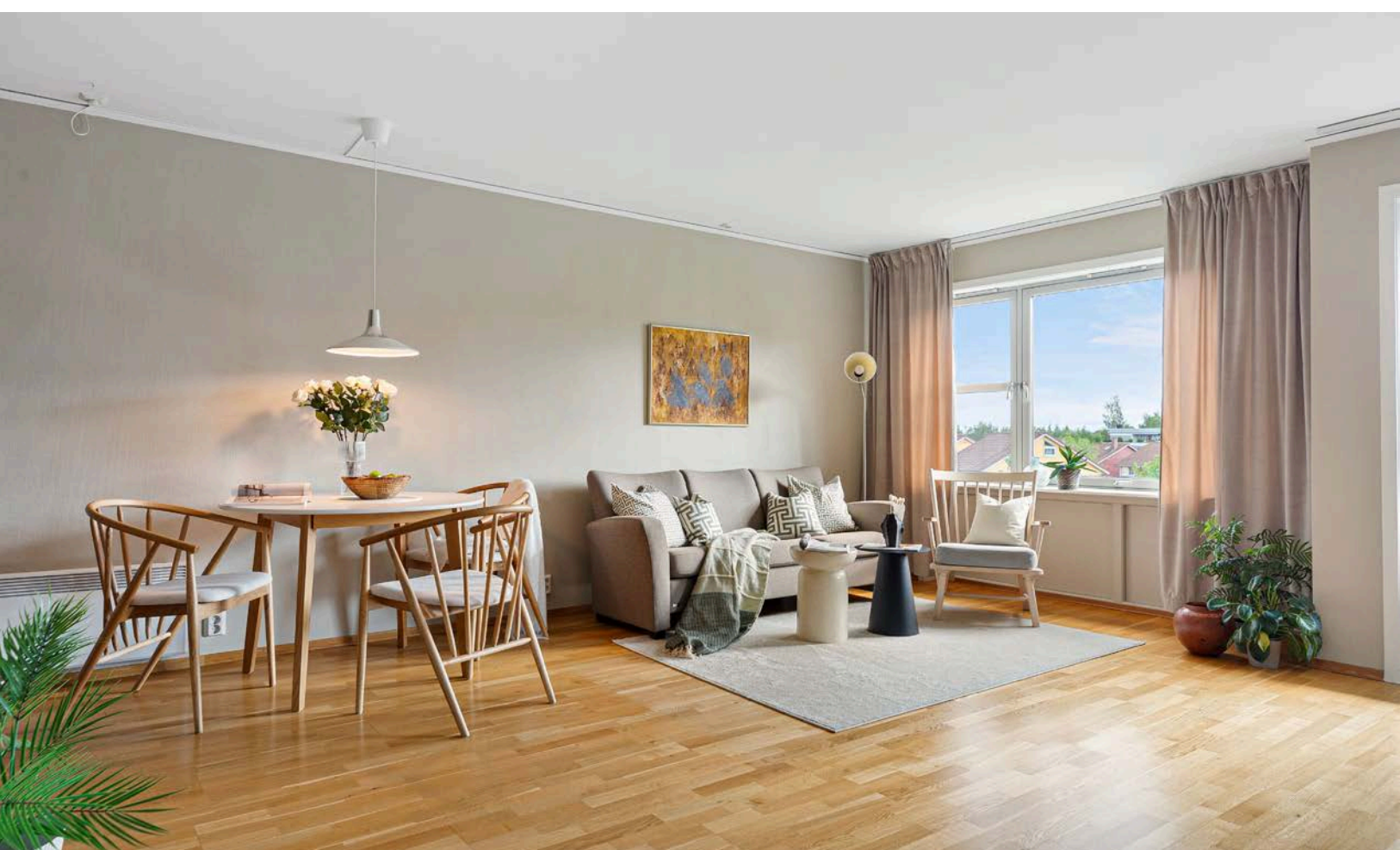


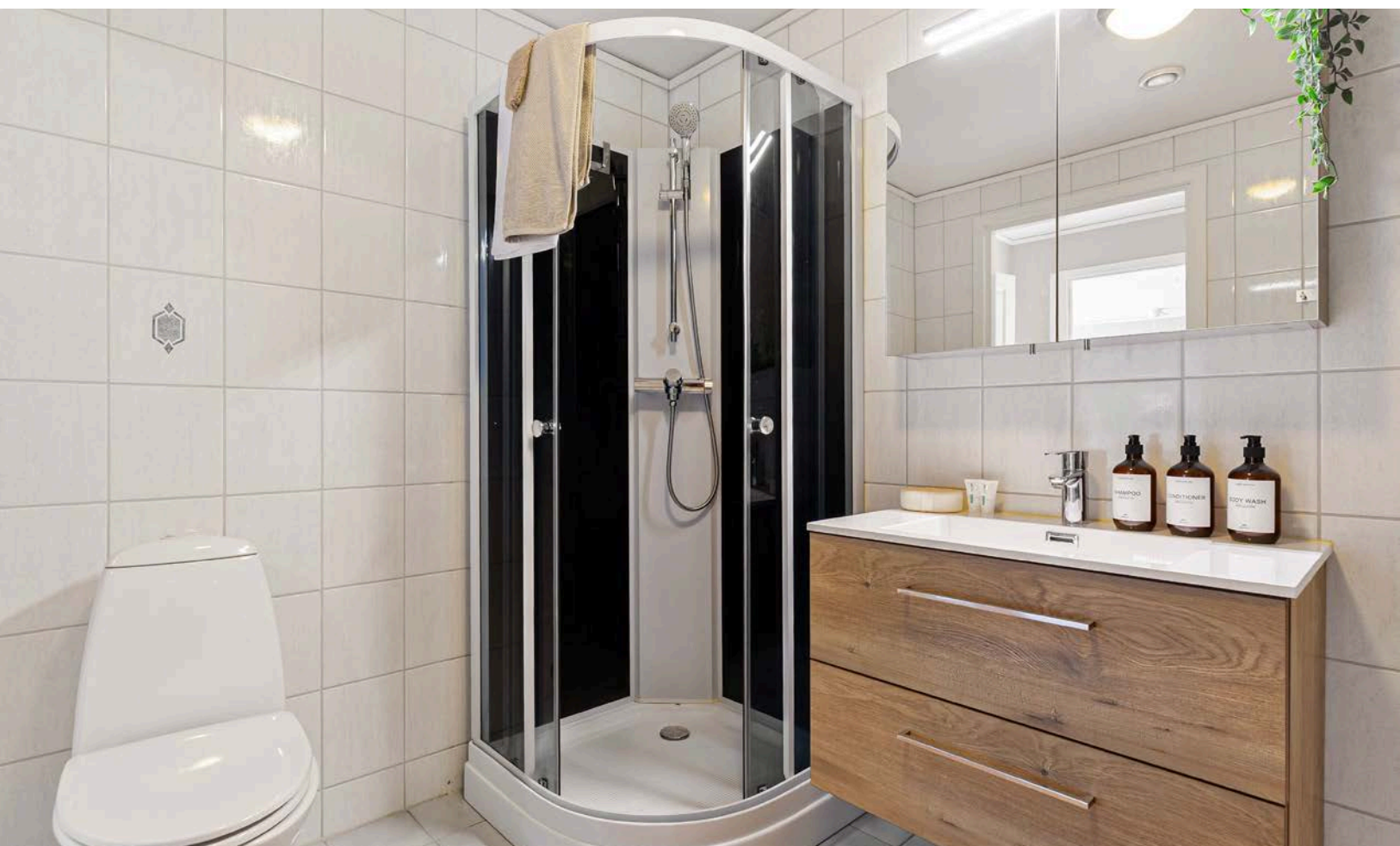


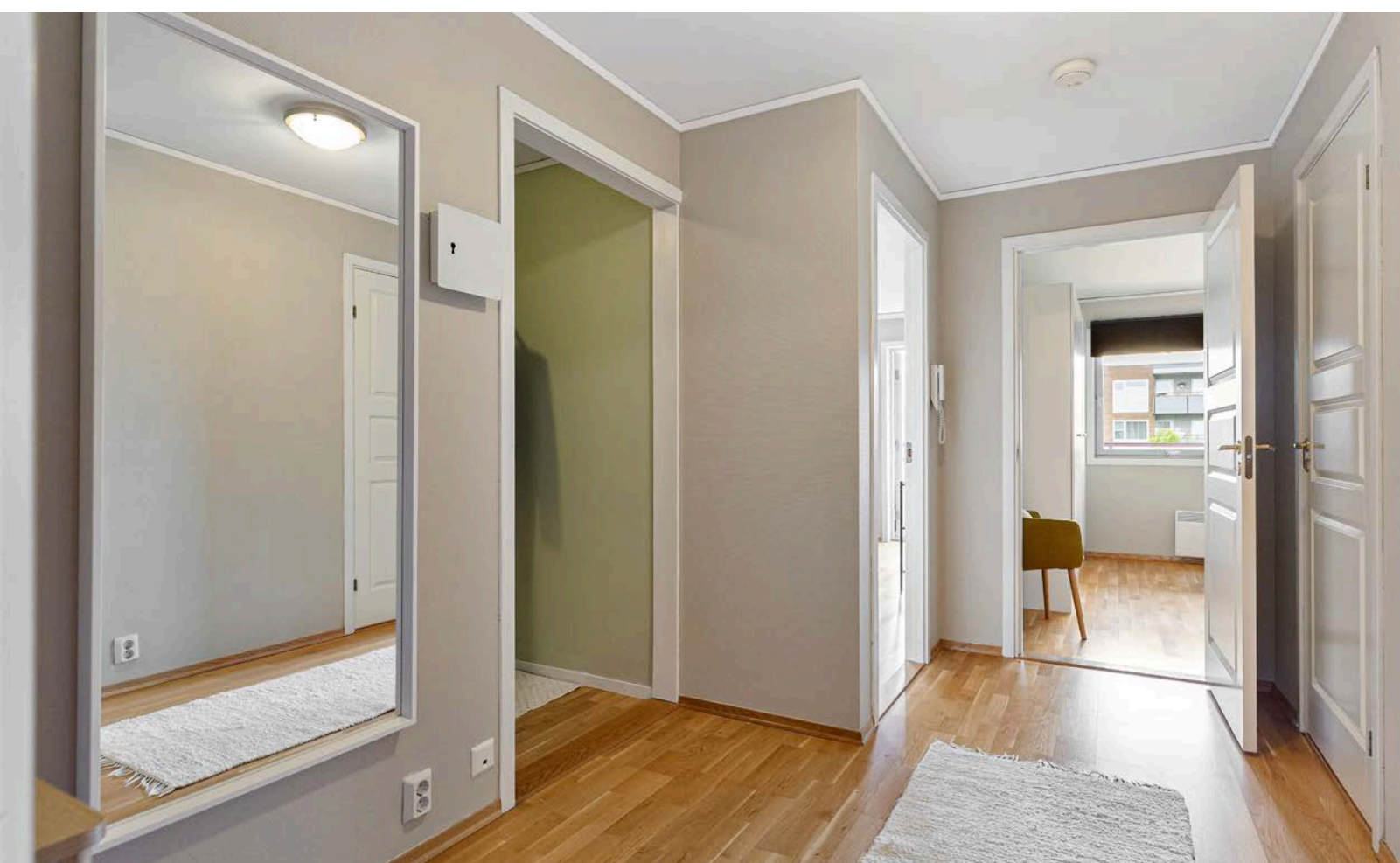


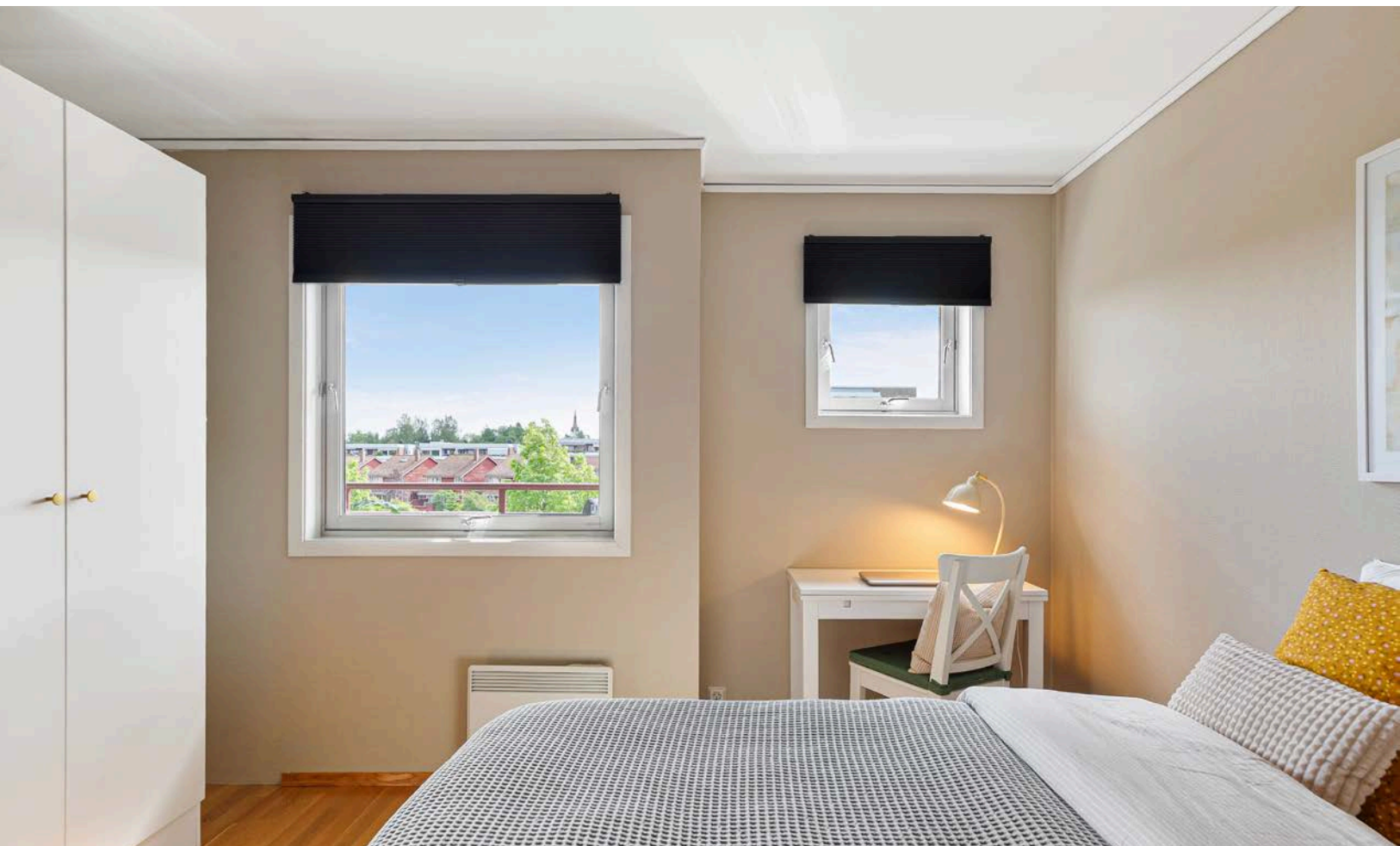










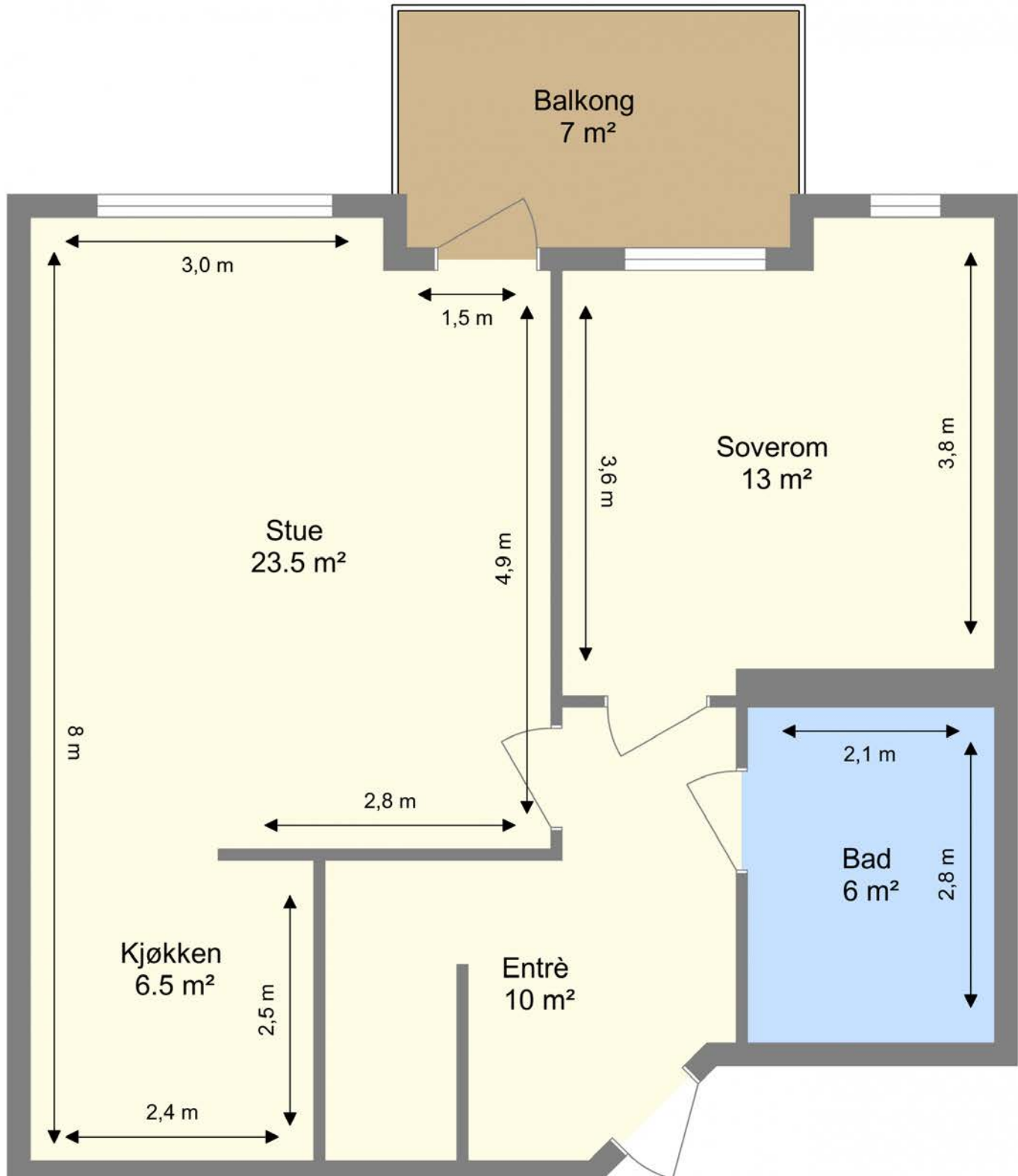






Frode Rinnans veg 10 Snr.20

3. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Frøde Rinnans veg 10 - Nabolaget Karinelund/Moholt nordre - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

Moholt studentby Linje 3, 14, FB73, 102, 113	2 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	17 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 4.3 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

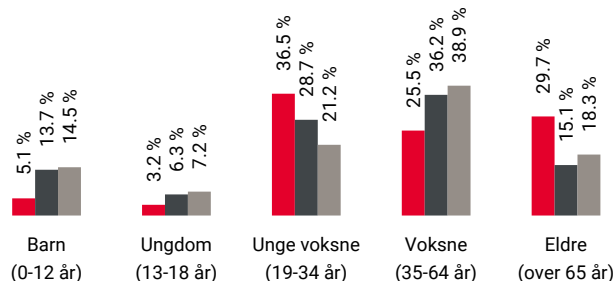
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karinelund/Moholt nordre	780	615
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frydenberg barnehage (2-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Sit Moholt studentbarnehage (0-5 år) 182 barn	6 min 0.4 km
Lidarende barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Moholt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Moholt PostNord	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

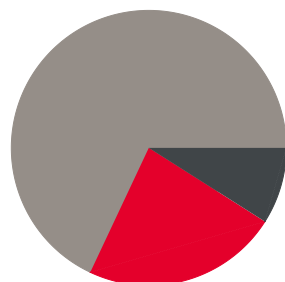
⚽ Moholt studentby - treningssenter 4 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

⚽ Eberg idrettsfelt 8 min 🚶
Ballspill, fotball 0.6 km

🏊 TrenHer Moholt 6 min 🚶

🏊 Fitnesspoint Moholt 8 min 🚶

Boligmasse



■ 23% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 68% blokk

«Det er stille og rolig her, store grøntareal rundt og kort vei til skogen :)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Moholtsenteret

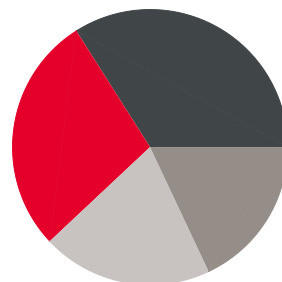
6 min 🚶



Apotek 1 Moholt

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

67%

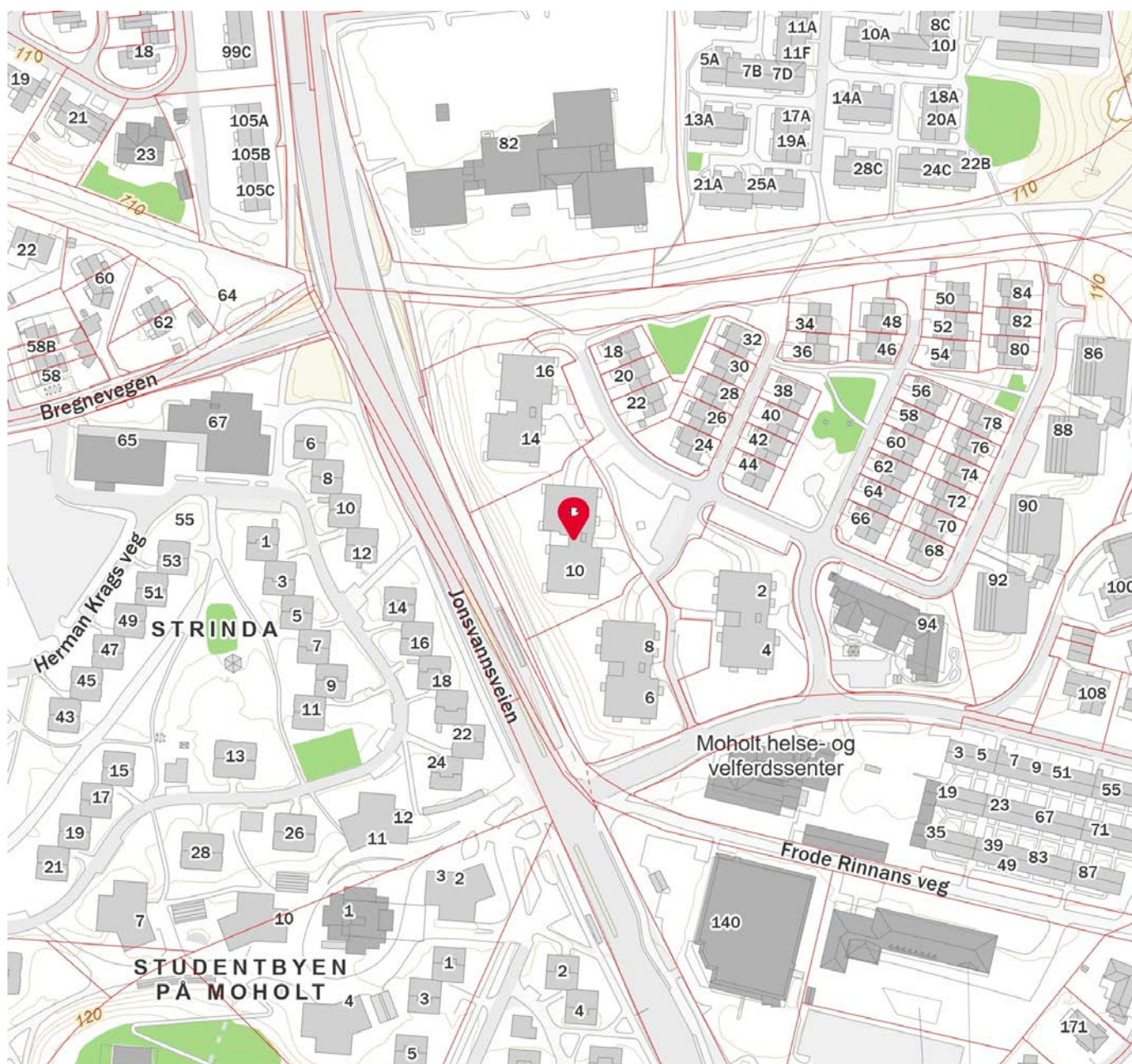
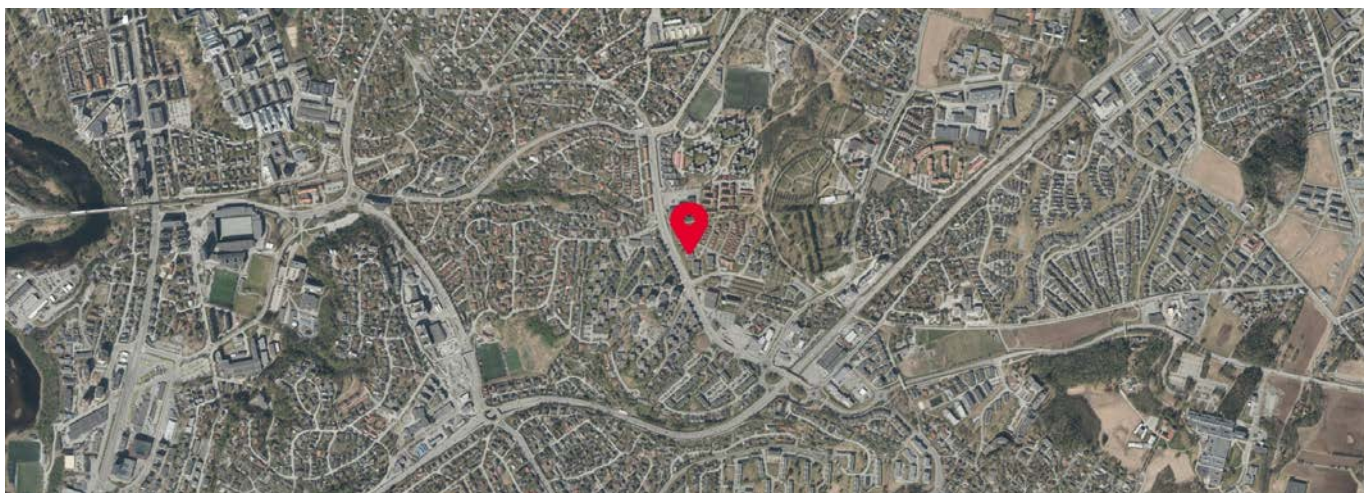
■ Karinelund/Moholt nordre

■ Trondheim

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250169	

Selger 1 navn
Anne Mette Hybertsen

Gateadresse	
Frode Rinnans veg 10	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7050

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250169

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AMH

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boks for el-ladding tilknyttet P-plass

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid i regi av sameiet Frode Rinnans veg 10

Arbeid utført av

Usikker på hvem som utførte arbeidet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1710250169

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250169

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Mette Hybertsen	59947d2e75511335884d13 9e9665d6383879e36c	02.06.2025 11:59:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250169

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Frode Rinnans veg 10 7050 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2001

BRA: 65 m²

BRA-i: 61 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/3221>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert skader eller lekkasjer på avløpsanlegget. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert over halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak ved inspeksjon. Det anbefales at jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser anbefales for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert skader eller lekkasjer på vannledninger. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert over halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak ved inspeksjon. Det anbefales derfor å etablere tilgang til stoppekran for å redusere risikoen for omfattende skader ved eventuell lekkasje.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert skader eller lekkasjer fra berederen. Det ble imidlertid registrert at berederen mangler lekkasjesikring. Berederen er tilkoblet med støpsel, noe som ikke samsvarer med dagens krav til nye installasjoner. Ettersom kravet ikke har tilbakevirkende kraft, er dette bare en opplysning. TG2 er satt med bakgrunn i berederens alder og forventet restlevetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere lekkasjesikring rundt varmtvannsberederen. Utskifting av berederen må påregnes grunnet oppnådd normal levetid (over 20 år). Ved fremtidig utskifting av beredere anbefales det at ny bereder kobles til med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette å benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

En skal være oppmerksom på at underliggende tettesjikt er en bygningsdel som gradvis svekkes over tid. Rommets fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet levetid og en viss usikkerhet vil derfor være til stede i tiden som kommer.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Det anbefales av den grunn å påse at fritt vann på overflater begrenses.

TG 2 er satt pga rommets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette å benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
25.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Mette Hybertsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simon Trøen**

Telefon: **98002244**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **simon.troen@tft.no**

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



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Frode Rinnans veg 10, 7050 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **54**

Bruksnr: **169**

Festenr:

Seksjonsnr: **20**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2001 - Kilde: Matrikkelen**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med fasadeplater og forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	61	61	0	0	7
U. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	65	61	4	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	61	61	0	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	61	61	0		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Ved en visuell kontroll registreres det ingen tegn til skader eller avvik av balkong.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Balkongdør med glass. Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Utover normal aldringsmessig bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik på vinduer og dører.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm på stue og kjøkken.	

TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre. Utover normal aldringsmessig bruksslitasje registreres ingen vesentlige skader eller avvik.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Ved en enkel funksjonstest registreres det avtrekk over stekesonen.	

TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Meglerpakke ikke komplett/mottatt, og derav ikke kontrollert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Meglerpakke ikke komplett/mottatt, og derav ikke kontrollert.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	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 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert skader eller lekkasjer på avløpsanlegget. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert over halvparten av normal forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak ved inspeksjon. Det anbefales at jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser anbefales for å sikre god avrenning.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget på ukjent tidspunkt og av ukjent omfang.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert skader eller lekkasjer på vannledninger. TG 2 er satt pga bygningsdelen har passert over halvparten av normal forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak ved inspeksjon. Det anbefales derfor å etablere tilgang til stoppekran for å redusere risikoen for omfattende skader ved eventuell lekkasje.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

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

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

116 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert skader eller lekkasjer fra berederen. Det ble imidlertid registrert at berederen mangler lekkasjesikring. Berederen er tilkoblet med støpsel, noe som ikke samsvarer med dagens krav til nye installasjoner. Ettersom kravet ikke har tilbakevirkende kraft, er dette bare en opplysning. TG2 er satt med bakgrunn i berederens alder og forventet restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lekkasjesikring rundt varmtvannsberederen. Utskifting av berederen må påregnes grunnet oppnådd normal levetid (over 20 år). Ved fremtidig utskifting av beredere anbefales det at ny bereder kobles til med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskriftskrav.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, i kombinasjon med naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og klaffventiler på yttervegg. Mekanisk vifte plassert i kjøkkenskap over stekesonen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ved visuell innvendig inspeksjon er det ikke registrert tegn på mangelfull luftutskifting i boligen.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette å benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
En skal være oppmerksom på at underliggende tettesjikt er en bygningsdel som gradvis svekkes over tid. Rommets fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet levetid og en viss usikkerhet vil derfor være til stede i tiden som kommer. Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Det anbefales av den grunn å påse at fritt vann på overflater begrenses. TG 2 er satt pga rommets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å fortsette å benytte et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Utover normal bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Ved en enkel funksjonstest registreres det ikke avvik på det mekanisk avtrekket.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

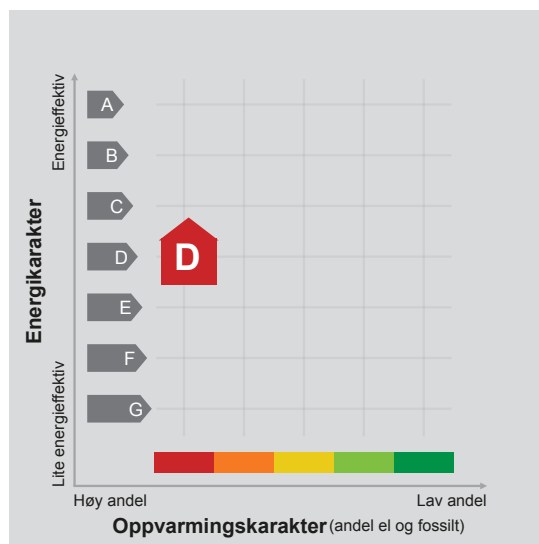
Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Frode Rinnans veg 10
Postnummer	7050
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	169
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21020974
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	246c8f95-45ff-4a15-b787-0c6a4963a1fe
Dato	24.07.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SAMEIET FRODE RINNANS VEI 10 - 12

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET FRODE RINNANS VEI 10 - 12

(vedtatt på stiftelsesmøte – 05.02.2001 sist endret på årsmøte 23.03.2023)

§ 1 FORMÅL

Sameiet Frode Rinnans vei 10 - 12 i Trondheim er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Frode Rinnans vei 10 – 12 Trondheim består av 32 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1 - 32. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst 3/4 flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4.4 Sameiet Frode Rinnans vei 10 – 12 har pliktig medlemskap i Moholt Park Velforening som består av all bebyggelse adressert til Frode Rinnans vei under gnr. 59 bnr 167 – 2016 i Trondheim ifølge reguleringsplan for området Moholt Park.

SAMEIET FRODE RINNANS VEI 10 - 12

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiemøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) leder
 - b) 4 styremedlemmer i stedet for de/den uttredende
 - c) revisor
 - d) 2 medlemmer til valgkomite

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under c) gjelder for ett år ad gangen. Revisor anses valgt inntil ny revisor velges.

Ved første gangs valg, velges ett styremedlem/leder for ett år.

§ 5.3 På årsmøtet har hver sameier (seksjon) en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styrets leder og styremedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteen eller framkommet som benkeforslag på møtet.

§ 5.6 Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

SAMEIET FRODE RINNANS VEI 10 - 12

§5.7 Flertallskrav

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- 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 som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- 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.

§ 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 4 styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevd. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4 Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

§ 6.5 Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.7 Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års/sameiemøtevedtak.

SAMEIET FRODE RINNANS VEI 10 - 12

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet - til dekning av disse utgifter. Rene garasjedriftsutgifter skal ikke belastes seksjonen som ikke eier fast garasje plass.

Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, feieavgift, renovasjon og eiendomsskatt faktureres den enkelte sameier direkte fra Trondheim kommune.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiemøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4 Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i hht. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer.

Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.

§ 8.3 Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 8.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre og/eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD

SAMEIET FRODE RINNANS VEI 10 - 12

§ 9.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen vann- og avløpsledninger samt sterk- og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.

§ 9.2 Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

§ 9.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4 Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 9.5 Sameiets styre skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholds-fondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken. Likeledes fastsettes størrelsen på vedlikeholdsfondet av sameiemøtet.

§ 10 MISLIGHOLD

§ 10.1 Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 10.2 Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 11.1 om salg.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 11.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves 3/4 flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

SAMEIET FRODE RINNANS VEI 10 - 12

§ 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 11.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 12.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. mai 1997) med senere endringer alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

§ 12.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Husregler FOR SAMEIET FRODE RINNANS VEI 10-12, TRONDHEIM

(Vedtatt på sameiemøte 05.02.2001)

Sist endret på årsmøte 23.03.2023.

01. ANSVAR

Hver seksjonseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Ytterdør, dør til garasje og kjøreport skal til enhver tid være lukket og låst. Ukjente skal ikke slippes inn i bygget ved påringing av ytterdør.

02. TRIVSEL

Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i sameiet.

03. GJENSIDIG HENSYN

Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i sameiet Frode Rinnans vei 10-12. Mellom klokken 23.00 og 07.00 må det særlig vises hensyn. Det skal i dette tidsrom ikke utføres bygningmessige arbeider som medfører støy.

04. UTVENDIG PÅBYGG/ENDRINGER

Styret må godkjenne eventuelle utvendige endringer som forandrer byggets utseende. Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter seksjonseier selv å sørge for dette.

05. ORDEN, PARKERING OG AVFALL

Beboerne plikter å holde slik orden i ytre rom og fellesarealer at fellesskapets trivsel respekteres. Standard møblering i fellesareal er lett sofa m/bord og 2 stoler. Ytterligere møbler og dekorering er etasjenes sameieres ansvar. Slikt utstyr må ikke ære til hinder for transport med sykebære eller evakuering. All veggdekorering er den enkelte sameies ansvar å sette opp og fjernes ved leilighetsoverdragelse. Alle merker utbedres.

Private ting er ikke forsikret av sameiet.

Biler, sykler og lignende parkeres i kjeller på egen parkeringsplass eller ute på anviste plasser. Lagring av sko etc. i gangene aksepteres ikke.

Avfall kastes i anviste containere for restavfall, papir og plast. Avfall tillates ikke plassert utenfor containere. Slikt avfall leveres avfallsstasjoner. (Se info fra renholdsverket.)

06. HUSDYR

Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer må umiddelbart fjernes av eieren.

07. KLAGER

Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Klager skal framføres skriftlig og begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

08. Utleie

Utleie av leilighet skal meddeles sameiets styre.

Utleie av garasjeplass skal godkjennes av sameiets styre. Det er kun tillatt å leie ut til beboere i sameiet. Parkerte biler må plasseres innenfor deleveggene slik at det gir plass for inn/utkjøring. /Det vises til plantegning som finnes i HMS-mappe)

09. GRILLING PÅ TERRASSER

For grilling på terrasser må det bare benyttes elektriske eller gassdrevne griller.

10. BILVASK I PARKERINGSKJELLER

Bilvask i parkeringskjeller er ikke tillatt.

11. PARABOLANTENNER

Parabolantennener på byggets fasader og terrasser er ikke tillatt.

12. VERN OM PLEN OG BEPLANTNING

SAMEIET FRODE RINNANSVEI 10-12
ORG.NR. 983 149 294, KUNDENR. 9292

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	940 129	804 194	949 000	1 004 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		940 129	804 194	949 000	1 004 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 408	-12 408	-12 908	-12 408
Styrehonorar	4	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000
Revisjonshonorar	5	-7 357	-11 382	-9 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-65 595	-61 945	-65 000	-69 600
Konsulenthonorar	6	-14 549	-98 501	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-131 124	-475 581	-87 000	-150 000
Forsikringer		-101 796	-88 282	-97 100	-110 000
Energi/fyring		-55 435	-30 490	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 571	-149 778	-162 000	-185 362
Andre driftskostnader	8	-176 741	-158 255	-154 500	-171 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-820 576	-1 174 622	-746 008	-869 870
DRIFTSRESULTAT		119 553	-370 428	202 992	134 130
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	23 496	13 204	0	0
Finanskostnader	10	-71 070	-24 888	-60 000	-76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-47 574	-11 684	-60 000	-76 000
ÅRSRESULTAT		71 979	-382 112	142 992	58 130
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		43 299	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-353 431		
Udekket tap		0	-28 681		
Reduksjon udekket tap		28 680	0		

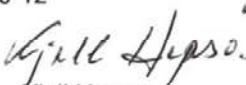
BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		185 363	0
Driftskonto OBOS-banken		501 946	109 081
Sparekonto OBOS-banken		399 560	389 042
SUM OMLØPSMIDLER		1 086 903	498 123
SUM EIENDELER		1 086 903	498 123
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		43 299	0
Udekket tap		0	-28 681
SUM EGENKAPITAL		43 299	-28 681
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	985 261	491 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		985 261	491 250
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 801	11 077
Leverandørgjeld		31 779	16 359
Påløpte renter		6 694	166
Påløpte kostnader		10 070	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 951
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 344	35 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 086 903	498 123
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.02.2024

Styret i Sameiet Frode Rinnansvei 10-12


 Knut Fagerbække


 Margit Loraas


 Kjell Hepsø


 Steve Harila


 Anne Marie Berre

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 fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	655 812
Kabel-TV	149 760
Lån	74 021
Vedlikeholdsfond	60 036
Strøm kjeller	500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	940 129

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 408

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 88 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 357.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-1 885
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 664
SUM KONSULENTHONORAR	-14 549

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 364
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 909
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-131 124

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-87 746
Andre fremmede tjenester	-712
Kontor- og datarekvisita	-193
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-35
Kontingent Moholt Park velforening	-82 920
Bank- og kortgebyr	-2 872
Velferdskostnader	-1 474
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 741

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 995
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 518
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 983
SUM FINANSINNTEKTER	23 496

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-418
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-70 652
SUM FINANSKOSTNADER	-71 070

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOSBANKEN LÅN 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.

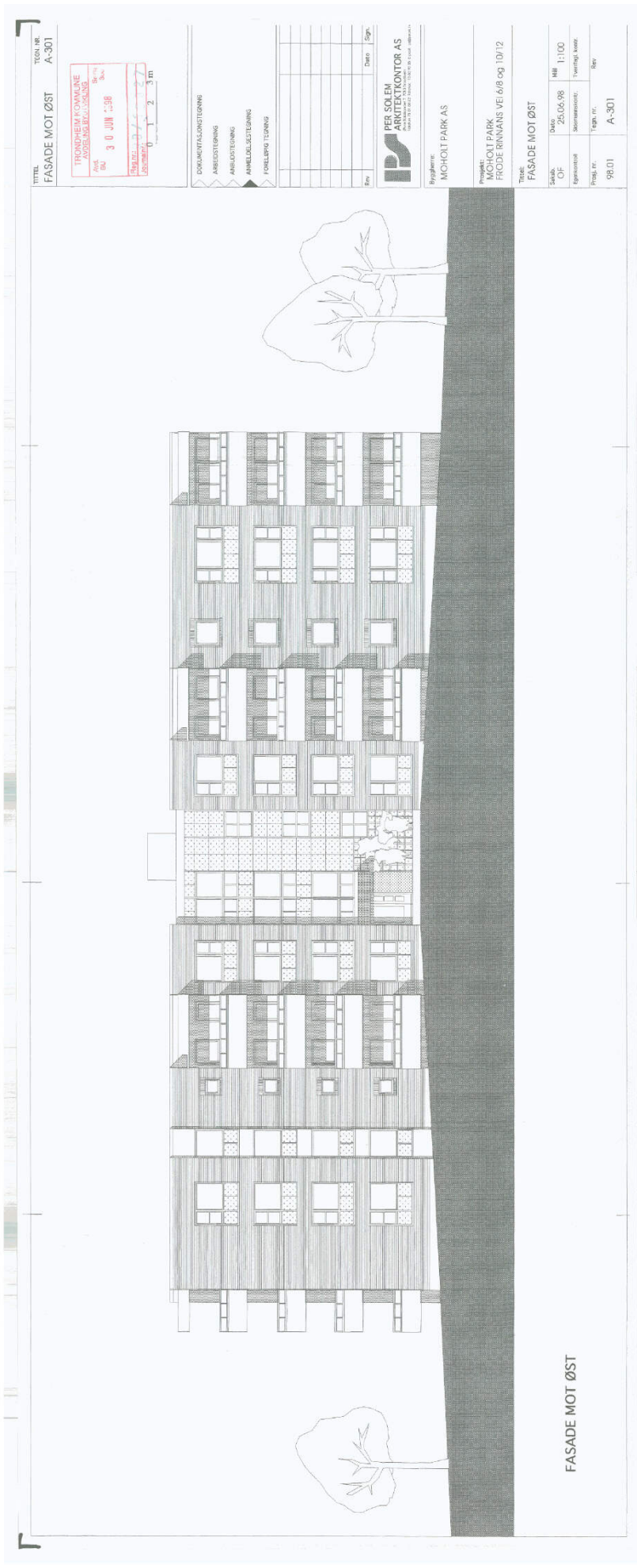
Opprinnelig 2021	-500 000	
Nedbetalt tidligere	8 750	
Nedbetalt i år	491 250	0

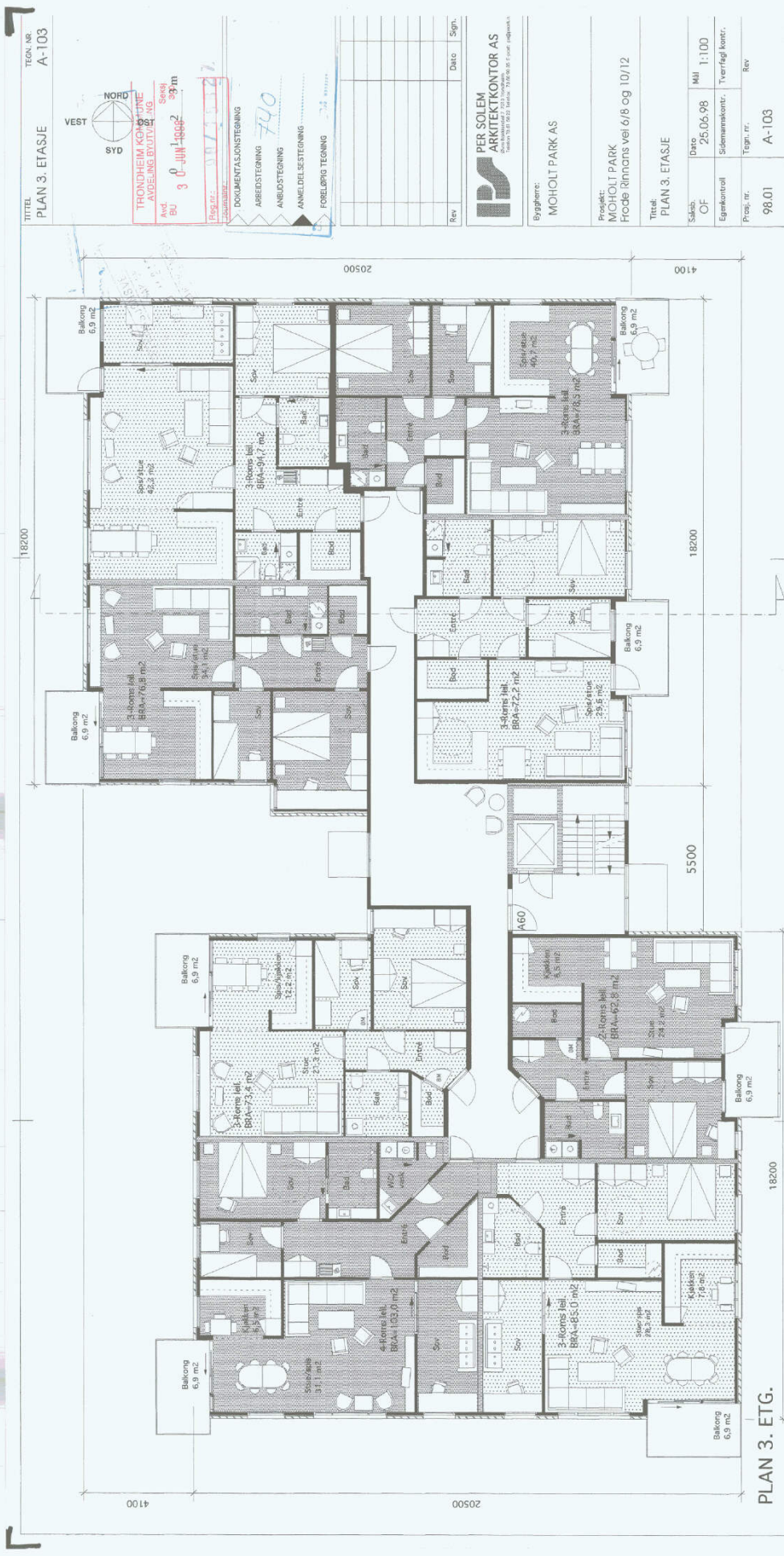
OBOSBANKEN LÅN 2

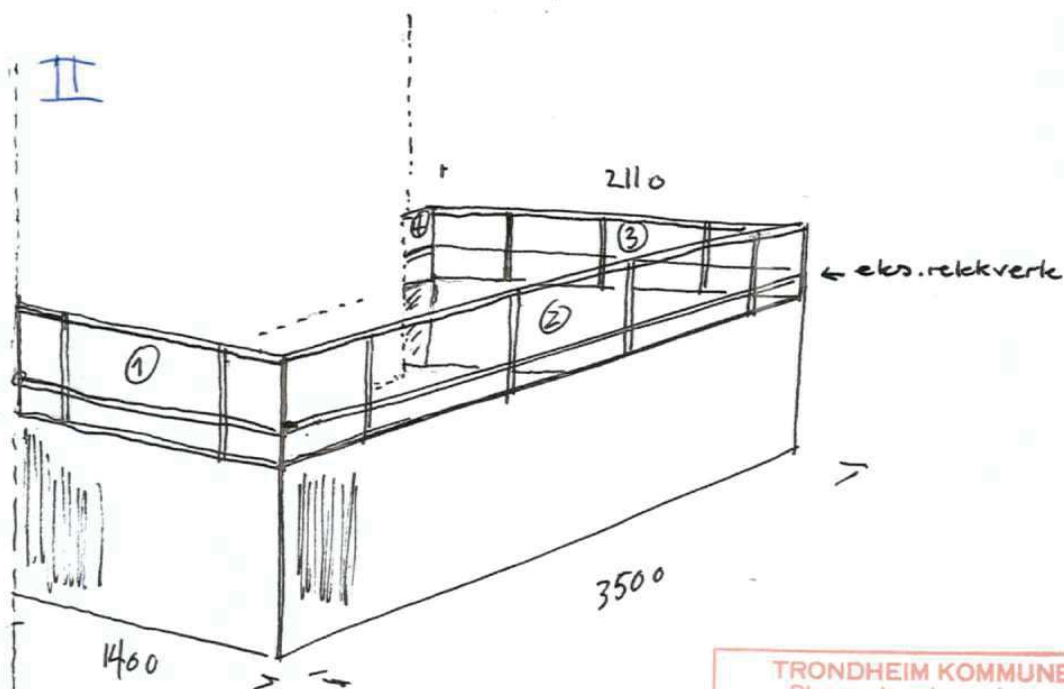
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 30 år.

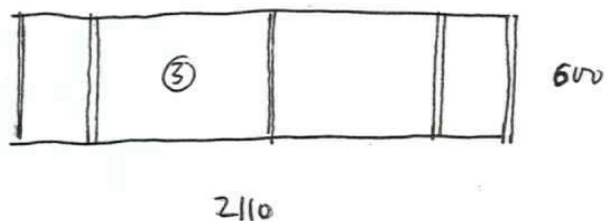
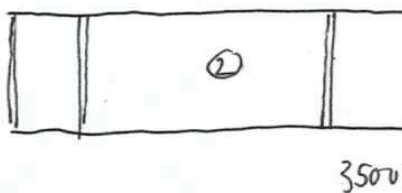
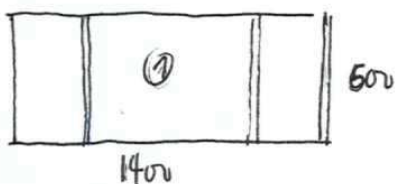
Opprinnelig 2023	-994 975	
Nedbetalt i år	9 714	
		-985 261
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-985 261



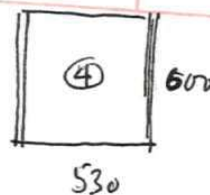




TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten		
Saksbeh.	Kopi til:	
21 FEB. 2005		
Saksnr.:	Dok.nr.:	Løp.nr.:
Videres. til:	Ansvarskode:	U.off. \$
05710455		



TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten		
Saksbeh.	Kopi til:	
21 MARS 2005		
Saksnr.:	Dok.nr.:	Løp.nr.:
Videres. til:	Ansvarskode:	U.off. \$
05710455		



Glassmester K. Larsen & Co. AS	Dato:	Mål:
Kunde: Semset Frode Rønne v. 10-12	Tegn:	

FORHØYELSE AV REKKVERK.
TRANSPARENT UTFØRELSE P: KLARLT LAMINERT GLASS (F1)

NYTT REKKVERK (FELT) GÅR NED OG BAK EKIST.
HÅNDLØPERE.

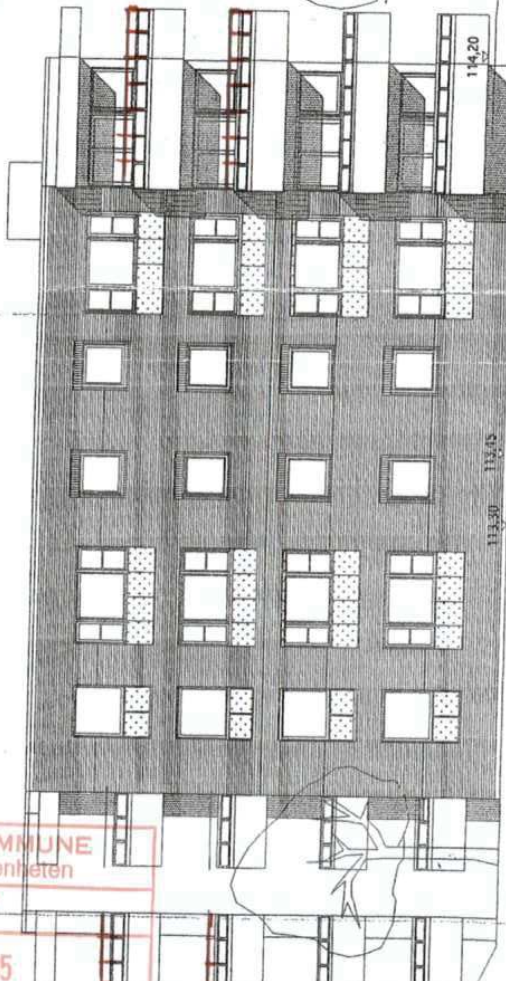
MÅL FOR TILTAKET: HINDRE TREKK/VIND PÅ BALKONG.

← eks.

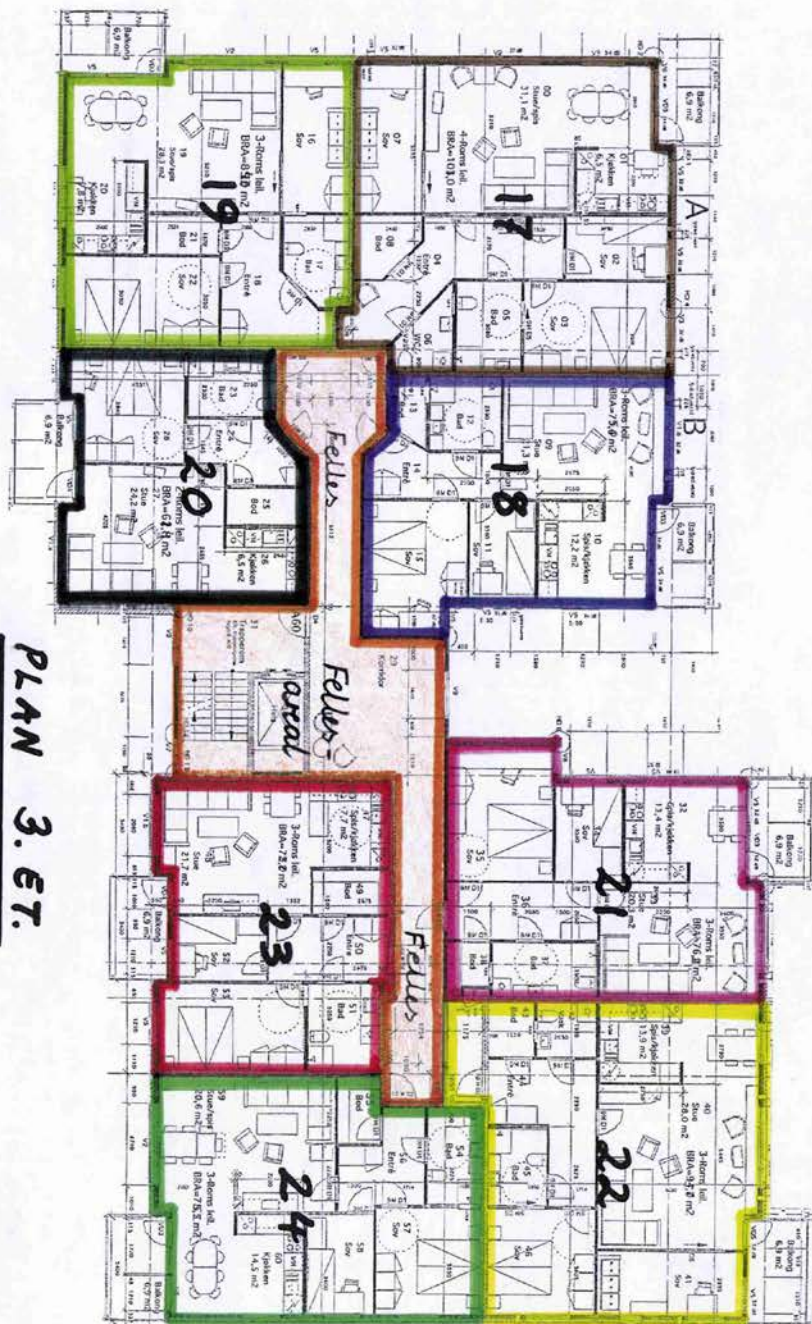
TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten		
Saksbeh.	Kopi til:	
21 FEB. 2005		
Saksnr.	Dok.nr.	Løpnr.
Videres. til	Arkivkode	U.off. g
05/100965		



TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten		
Saksbeh.	Kopi til:	
21 MARS 2005		
Saksnr.	Dok.nr.	Løpnr.
Videres. til	Arkivkode	U.off. g
05/10453		



117.00



PLAN 3. ET.

Fierseksjonering/~~reksjonering~~
Gnr. 54 Bnr. 169
Seksjon nr.: 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22
Felles 23 - 24

Side 4



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Teknobygg AS
Granåsveien 65
N-7047 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
98/15827
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
22.12.2000

FRODE RINNANS VEG 10-12, FERDIGATTEST
FERDIGATTEST

Byggested: Frode Rinnans vei 10-12 G.nr.: 54/169
Ansvarlig søker: Per Solem Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: Moholt Park AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 13.12.2000..

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0215/99 og DB 1845/99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Knut Skaanes
saksbehandler

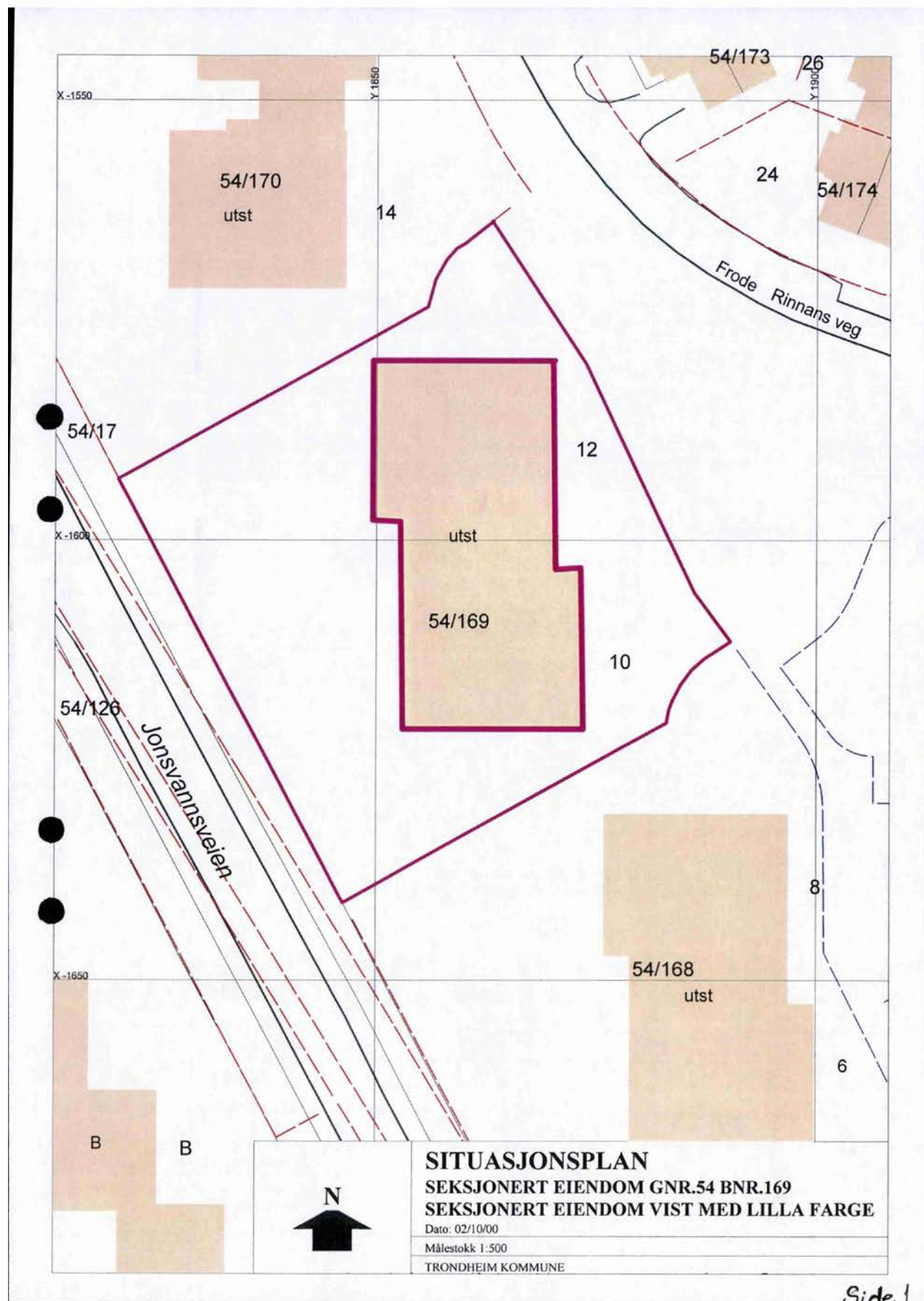
Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

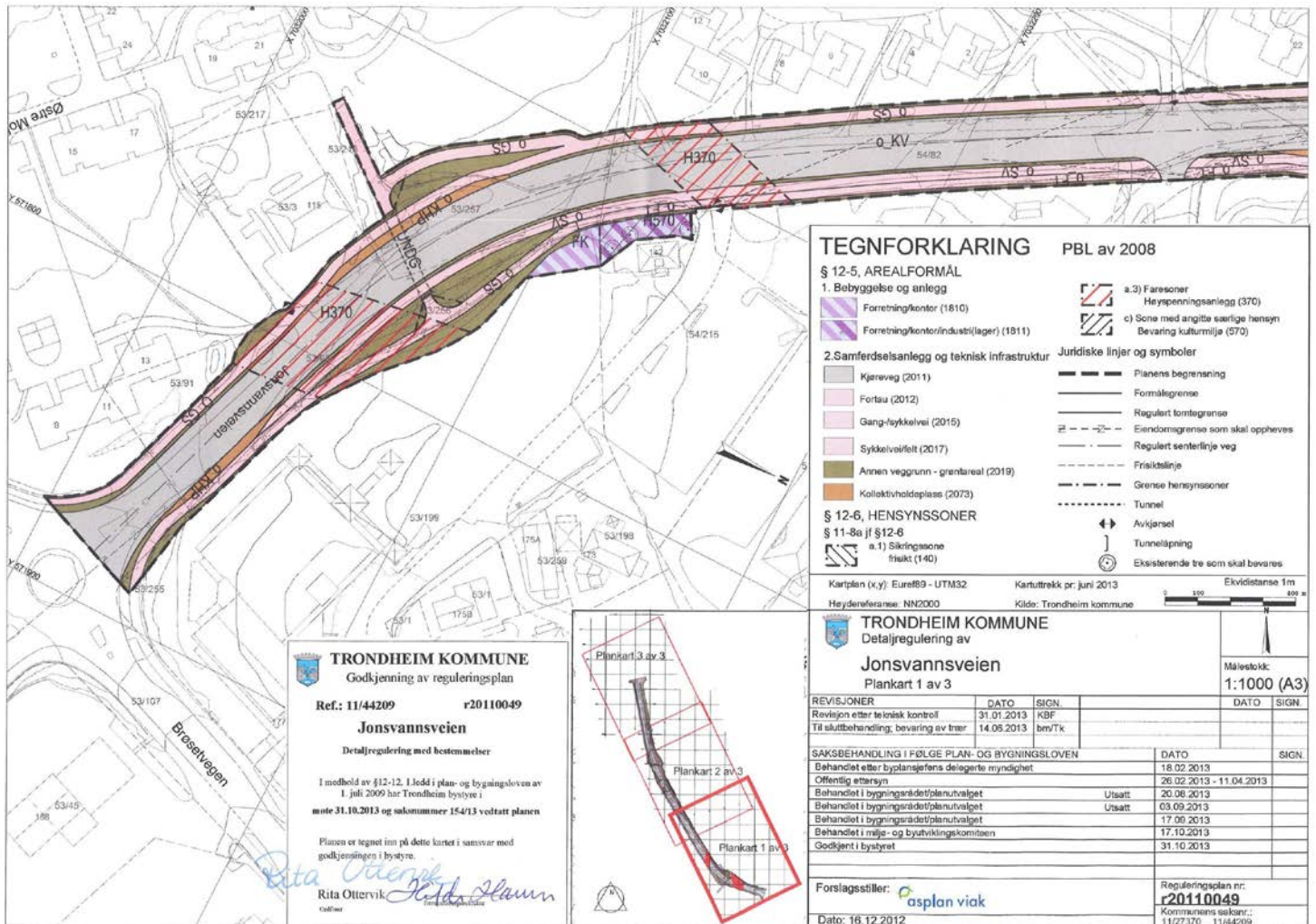
Telefon:
72 54 63 81

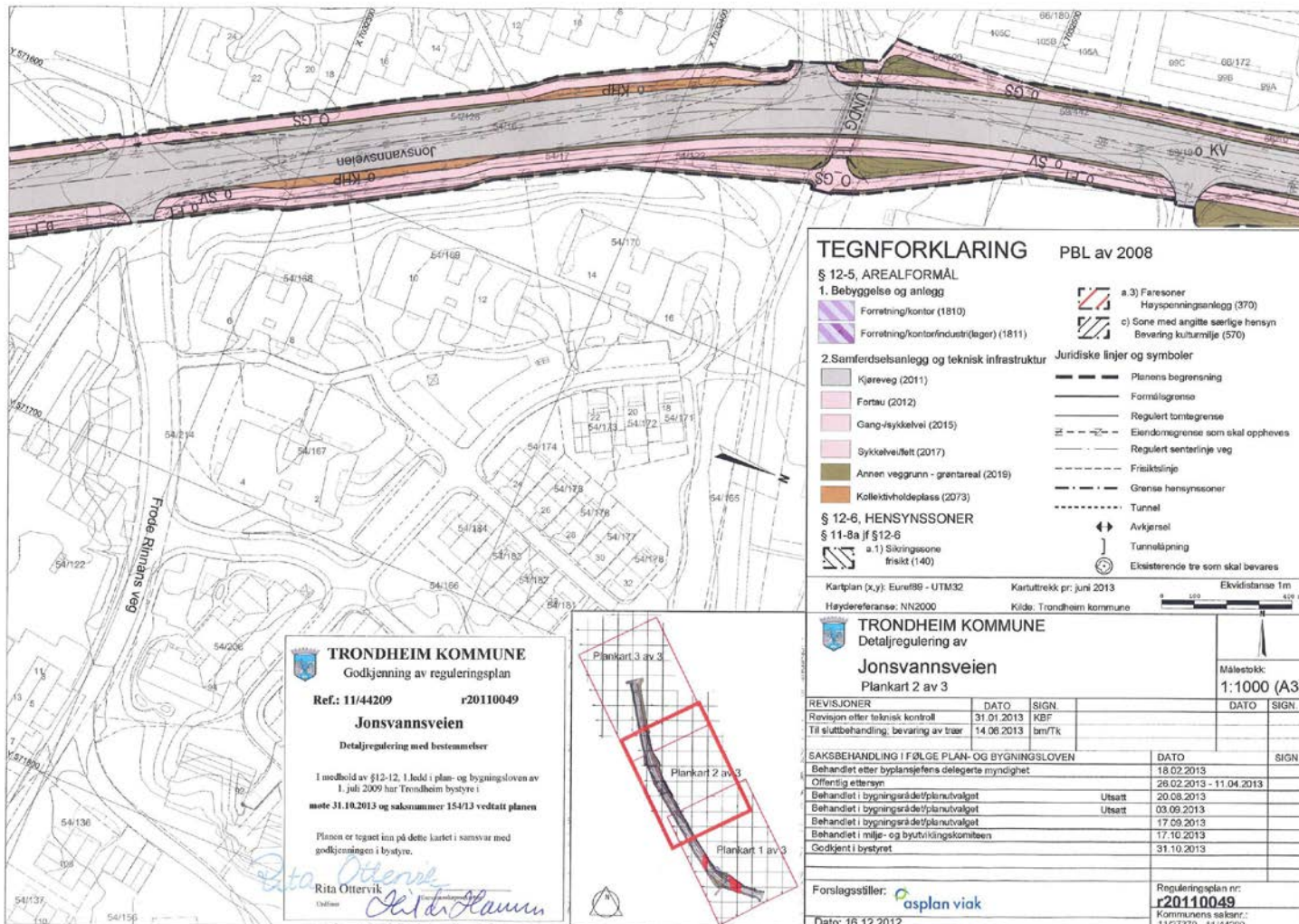
Telefaks:
72 54 67 05

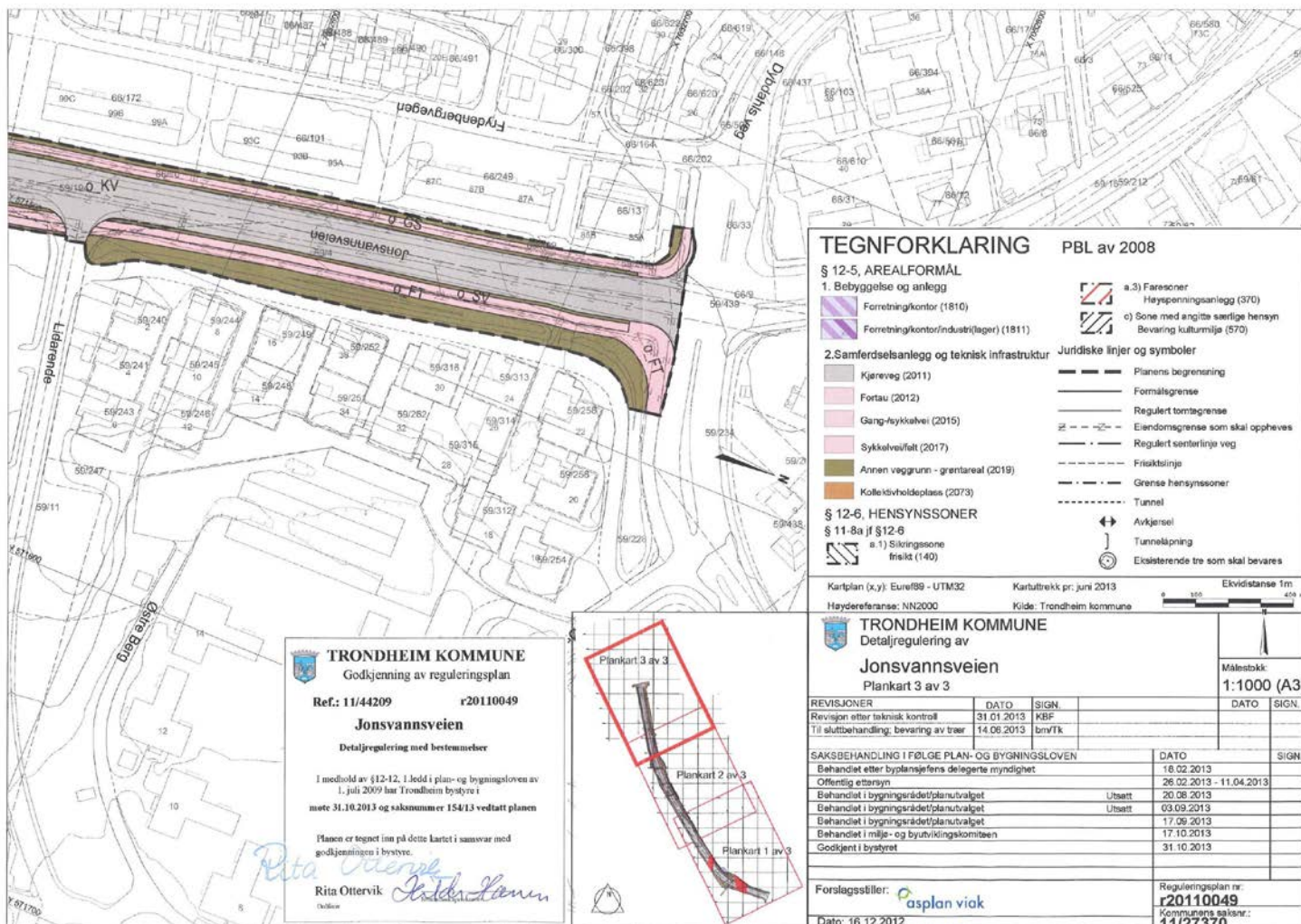
Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464



Side 1







TEGNFORKLARING

PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor (1810)
- Forretning/kontor/industri(lager) (1811)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-rykkeløp (2015)
- Sykkelvei/felt (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

- a.3) Fareseier
- Høydepningsanlegg (370)
- c) Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring kulturmiljø (570)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Reguleret tomtgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Reguleret senterlinje veg
- Frisiktslinje
- Grense hensynssoner
- Tunnel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf § 12-6

- a.1) Sikringsone
- friskt (140)

Kartplan (x,y): Eure/89 - UTM32

Kartuttrekk pr: juni 2013

Ekvidistanse 1m

Høyderreferanse: NN2000

Kilde: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Jonsvannsveien
Plankart 3 av 3

Målestokk:
1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Revisjon etter teknisk kontroll	31.01.2013	KBF		
Til sluttbehandling: bevaring av trær	14.06.2013	bmv/tk		
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			DATO	SIGN.
Behandlet etter bystansjefens delegererte myndighet			18.02.2013	
Offentlig ettersyn			26.02.2013 - 11.04.2013	
Behandlet i bygningsrådet/plannutvalget			20.08.2013	Utsatt
Behandlet i bygningsrådet/plannutvalget			03.09.2013	Utsatt
Behandlet i bygningsrådet/plannutvalget			17.09.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen			17.10.2013	
Godkjent i bystyret			31.10.2013	
Forslagsstiller: asplan viak			Reguleringsplan nr: r20110049	
Dato: 16.12.2012			Kommunens saksnr.: 11/27370	

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/44209 r20110049

Jonsvannsveien

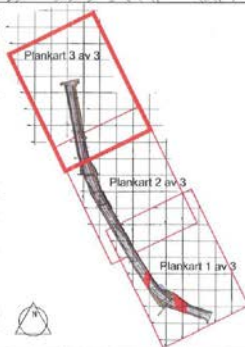
Detaljregulering med bestemmelser

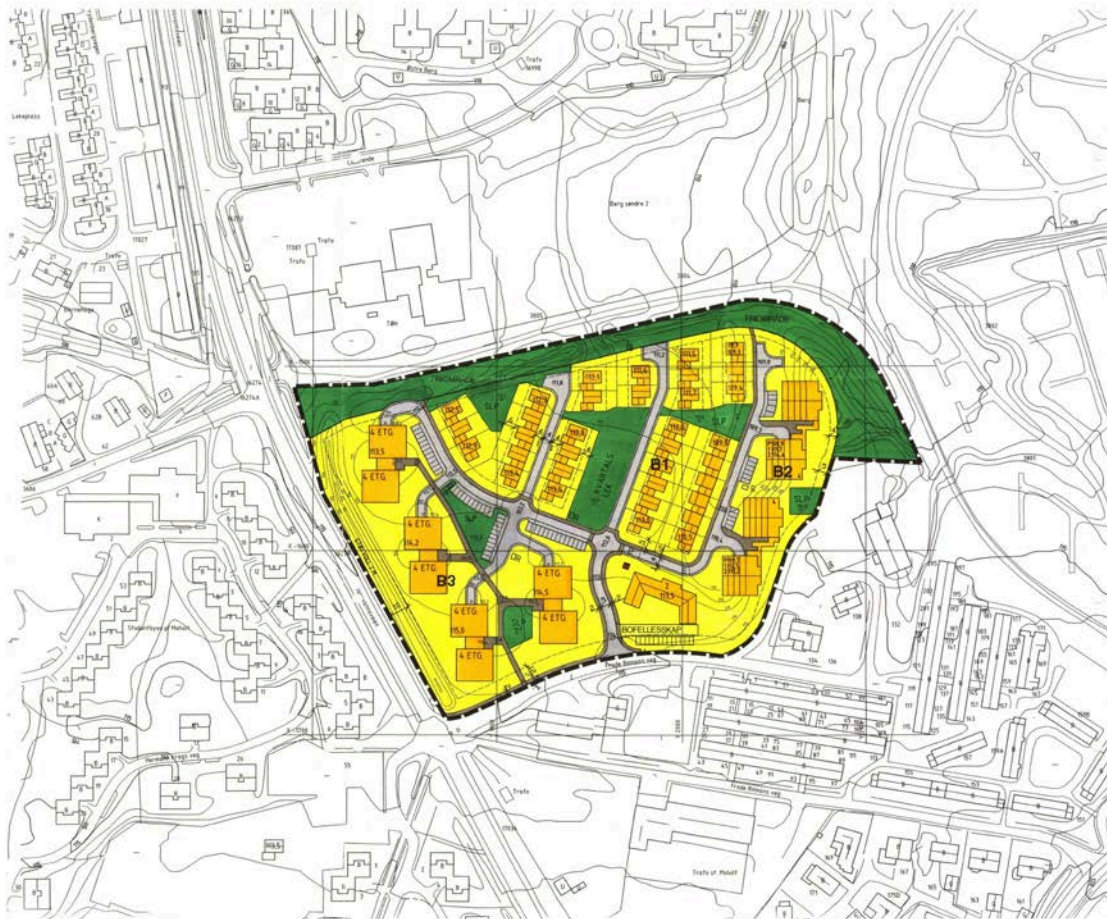
I medhold av §12-12, 1 ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyret møte 31.10.2013 og saknummer 154/13 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjennelsen i bystyret.

Rita Ottervik

[Signature]





TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 28

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER TU
- BOLIGER TU
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNUTYTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER

- KJØREVEG
- kjørebane (inkl. vakter)
- trafikkøler, anoppplag, skjæring/fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEI, SYKKELVEI, FORTAU (inkl. skulder, anoppplag o.l)
- JERNBANE, SPØRVEI
- GATELØP

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HOGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELT I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- FELLES GANGVEI, SYKKELVEI, FORTAU

8. FORNYELESOMRÅDER

- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSTISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggesgrense
- regulert/skiltet område
- regulert sentralinje veg
- anvisning av avkjøring

Tilsett etasjefall angitt med tall på planen

BEBYGGELSESPÅN
FOR OMRADE PÅ MOHOLT,
FRODE RINNANS VEI 3, GNR. 54 BNR. 122.

PLANEN ER UTARBEIDET AV: PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS

DATO FOR UTARBEIDELSE: 22.05.96

SAKSBEHANDLING:

nr.	dato	sign.	kommentar
A	30.03.96	GP	reg. gnr. nr. 122
B	11.05.96	GP	reg. gnr. nr. 122
C	20.05.96	GP	reg. gnr. nr. 122

MALESTOKK:

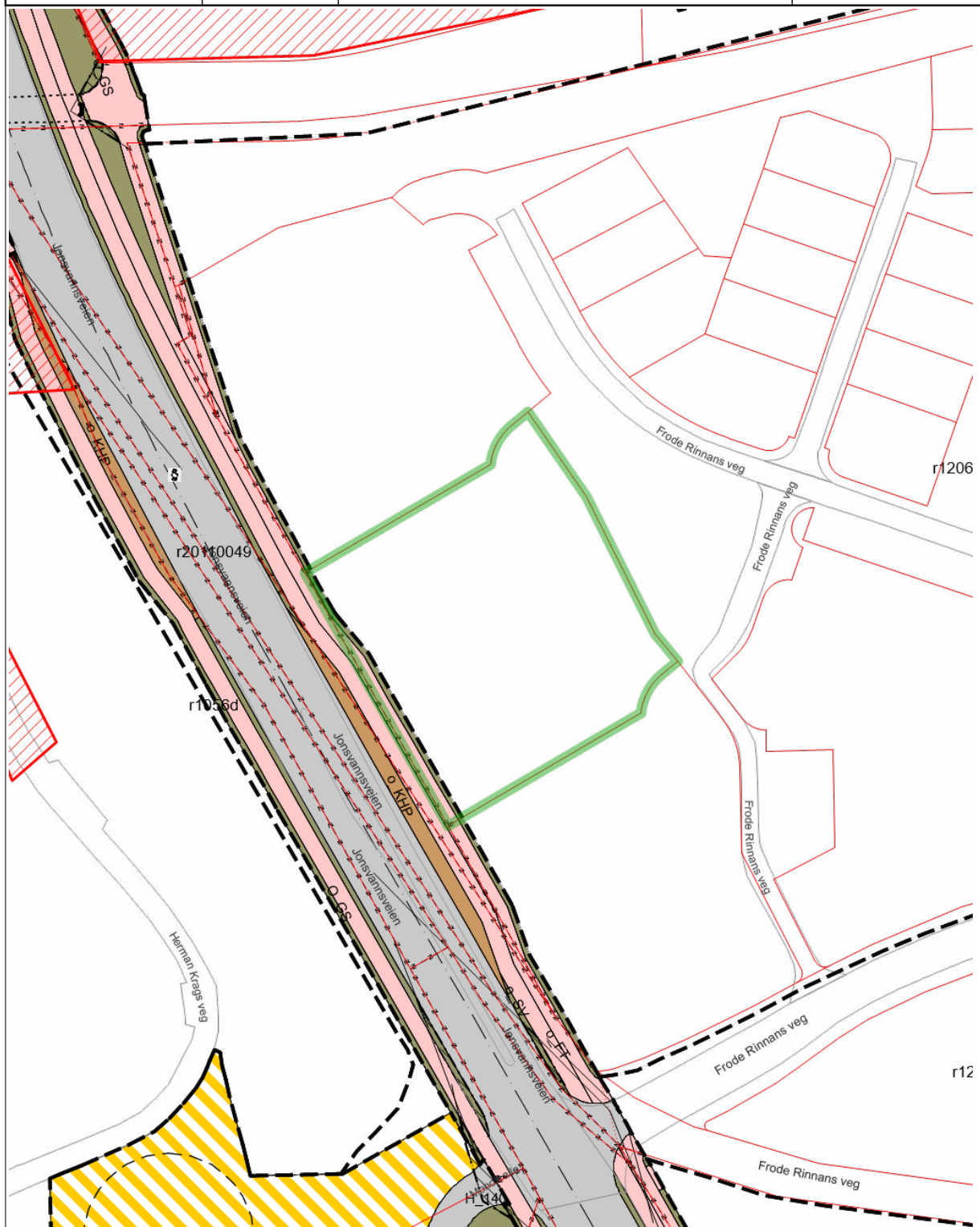
1:1000

12062

TEGNING

C

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 169	Fnr: 0		Snr: 20
	Adresse:	Frode Rinnans veg 10 7050 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Tunnelåpning
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Tunnel
	Frisikt		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20110049

Arkivsak:11/44209

Detaljregulering av Jonsvannsveien, kollektivfelt Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.06.2013

Dato for godkjenning av bystyret : 31.10.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak, datert 16.12.2012, sist endret 14.06.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Forretning og kontor (1810)
 - Forretning/kontor/industri(lager) (1811)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjørevei (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang- og sykkelveg (2015)
 - Sykkelveg/-felt (2017)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - Kollektivholdeplass (2073)
- Hensynssoner
 - Sikringssone friskt (140)
 - Faresone høyspenningsanlegg (370)
 - Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø (570)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Forretning og kontor

Arealet er en del av Moholtsenter, og tillates benyttet som uteareal for det eksisterende lokalsenteret.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Anleggene skal være offentlige, og skal opparbeides med den inndeling av de formål som vist på planen. Detaljplan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

- 4.1 Kjøreveg**
Midtrabatt skal beplantes.
- 4.2 Fortau**
Det tillates etablert rekkverk innenfor formålsgrensen. Fortau skal ha rotvennlig bærelag.
- 4.3 Gang- og sykkelveg**
Det tillates etablert rekkverk innenfor formålsgrensen. Gang- og sykkelveg skal ha rotvennlig bærelag.
- 4.4 Sykkelvei/felt**
Det tillates etablert rekkverk innenfor formålsgrensen. Sykkelvegene skal opparbeides med belegg/merking som skiller syklistene fra andre myke trafikanter.
- 4.5 Annen veggrunn - grøntareal**
Det tillates etablert murer og støyskjermer innenfor formålet.
- Områdene skal beplantes og utformes på en helhetlig og bymessig måte.
- Det skal plantes minimum like mange nye trær som det må felles i forbindelse med veganlegget.
- Ved Moholt studentby skal trerekke erstattes med trær med minimum stammeomkrets på 20 cm ved nyplanting.
- 4.6 Kollektivholdeplass**
Områdene skal benyttes til bussholdeplass/plattform. Det tillates oppført busskur såfremt dette ikke forringer trafikksikkerheten i området.
- § 5 HENSYNSSONER**
- 5.1 Sikringssone - frisikt**
Innenfor området skal det ikke forekomme konstruksjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m.
- 5.2 Faresone - høyspenningsanlegg**
Høyspentmaster tillates etablert innenfor formålet annen veggrunn.
- 5.3** Trærne innenfor område sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø skal bevares. Trærne skal gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden. Nyfundamentering og graving i trærnes rotsone som kan medføre skade på trærnes røtter og redusere treets livsbetingelser er ikke tillatt. Dersom det etter aboristfaglig vurdering er nødvendig med uskiftning, kan trærne erstattes med tilsvarende art etter tillatelse fra kommunen. Trærne skal ha en sammenhengende vernesone på 1,5 ganger størrelsen av trekronen.

§ 6 MILJØ OG GEOTEKNIKK

6.1 Plan for bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitets- og støygrenser som angitt i arealplanleggingen, T-1520 og Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, legges til grunn.

6.2 Støy

Støyfølsom bebyggelse langs planområdet skal ha tilfredsstillende støynivå i henhold til grenseverdier i tabell 3 i T-1442-2012 og NS 8175. Bebyggelsen skal støyskjermes med støyvoll, støyskjerm eller ved innglassing av veranda. Det skal dokumenteres at valgte støyskjermingstiltak sikrer tilfredsstillende støyforhold.

Innendørs støy skal bli beregnet/vurdert i forbindelse med prosjekteringsfasen.

6.3 Trær som reguleres til bevaring skal gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Ferdigstillelse av støyskjermingstiltak

Støyskjermingstiltak som sikrer tilfredsstillende støyforhold skal være etablert før ferdigstillelse av anlegget.

7.2 Ferdigstillelse av sideareal

Sideareal som blir berørt skal istandsettes i henhold til detaljplan etter endt anleggsperiode og senest 1 år etter ferdigstilt anlegg.

7.3 Det skal utarbeides en egen detaljplan for planområdet. Detaljplanen skal godkjennes av kommunen før igangsetting. Detaljplanen skal inneholde detaljering av arealene innenfor formålet, herunder vegetasjon, murer, skråningsutslag, kulverter, holdeplasser, støyskjermer og annen møblering i det offentlige rom.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
31/10-13 ,sak B nr. 154/13

Kica Otervik
ordfører

Kjell Ståhl
formannskapsekretær

**BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDET PÅ MOHOLT, FRODE RINNANS VEG
3, GNR. 54 BNR. 1222**

PLANDATA:

Tidligere reguleringsplan og bestemmelser er stadfestet:	05.10.77
Dato for siste revisjon av plankartet:	22.04.97
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	24.04.97
Bebyggelsesplan stadfestet dato:	

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. PLANENS OMFANG

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området som på planen er vist med reguleringsgrense, og erstatter tidligere reguleringsbestemmelser for området.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

2.1 Byggeområde

Boliger Inndelt i felt B1, B2 og B3 med tilhørende anlegg.
Feltene kan bebygges innenfor angitte byggelinjer med max. bebygget areal som følger:

B1: max BYA 4000 m² i 2 og 3 etasjer.

B2: max BYA 3000 m² i 2 og 4 etasjer.

B3: max BYA 4000 m² i 4 etasjer.

2.2 Offentlig trafikkområde

Fortau langs Frode Rinnans veg.

2.3 Fellesområder

Nettstasjon for Trondheim Energiverk

2.5 Friområde

Turveg med tilhørende arealer

3 BYGGEOMRÅDE

3.1 Boligområde

- 3.1.1** Felt B1. I området skal det oppføres kjedede eneboliger. Bolighusene skal oppføres i 2 etasjer evt. med kjeller. Sidefløy bygges i en etasje. Sidefløy skal inneholde garasje/carport/bod.

Østre husrekke kan utføres med sokkeletasje og er regulert til bebyggelse i 3 etasjer.

Bebyggelsen oppføres med saltak med maks. mønehøyde 8,0 m.

- 3.1.2 Felt B2. I området skal det oppføres 2 typer bebyggelse.
Leiligheter i konsentrert bebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer med kjeller for parkering. Oppføres med flatt eller tilnærmet flatt tak med maks. gesimshøyde 13,5 m.
- Bygg for bofellesskap. Bebyggelse kan oppføres i 2. etasjer med saltak. Maks. mønehøyde 8,5 m.
- 3.1.3 Felt B3. I området skal det oppføres leiligheter i konsentrert bebyggelse.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer med kjeller for parkering. Oppføres med flatt eller tilnærmet flatt tak med maks. gesimshøyde 13,5 m. Etasjetallet må reduseres hvis det ved byggemelding ikke kan dokumenteres tilfredsstillende støynivåer.
- 3.1.4 Minimum 40% av boligene skal tilpasses bevegelseshemmede og ha tilgjengelighet for rullestolbrukere. Slike boliger plasseres i feltene B2 og B3.
- 3.1.5 Alle bolighus skal som prinsipp følge plassering som vist på bebyggelsesplan. Mindre avvik innenfor angitte byggegrenser kan aksepteres.
- 3.1.6 Detaljutforming av viste plasseringer for renovasjonscontainere skal utformes i samarbeid med Renholdsverket og fremgå av materialet til søknad om byggetillatelse.
- 3.1.7 Bebyggelsens materialbruk og detaljering må ivareta bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Fargebruk skal avklares ved byggemelding. Bygg som hører naturlig sammen skal utformes med enhetlig preg.
- 3.1.8 Boliger skal skjermes mot støy slik at gjeldende krav i Miljøverndepartementets retningslinjer (p.t. T8/79 og T1/86) oppfylles. Støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med boligene. Utforming av støyskjermingstiltak skal fremgå av søknad om byggetillatelse.
- 3.1.9 Ikke bebygd areale skal opparbeides, tilsåes og gis en tiltalende behandling i hht. godkjent utomhusplan.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fortau langs Frode Rinnansveg

Fortau opparbeides samtidig med bolighusene, fortrinnsvis i tilknytning til 1. byggetrinn.

5. FELLESOMRÅDER

Alle fellesområder er felles for alle beboere i området.

Detaljplaner for fellesområdene skal byggemeldes samtidig med søknad om byggetillatelse for bolighusene. Detaljplanene skal omfatte terrengbearbeiding, materialbruk, vegetasjon og møblering/utstyr inkl. produktbeskrivelse for lekeutstyr.

Felles avkjørsler, parkeringsplasser mm. skal før innflytting ferdigstilles i tråd med detaljplaner godkjent av Trondheim kommune.

5.1 Felles avkjørsel og parkering

5.1.1 Interne veger reguleres som felles avkjørsel med tilliggende parkering. Vegareal opparbeides med bredder som angitt på plankartet.

5.1.2 For områdene B1 settes parkeringsdekningen til 2 pr. bolig. Parkeringsdekningen foretas på egen tomt.

5.1.3 For området B2 og B3 settes parkeringsdekningen til 1,5 pr. boenhet. Parkeringsplass for beboerne ivaretas i parkeringskjellerne. Gjesteparkering foretas på mark i fellesanlegg. Bofellesskap er unntatt fra denne bestemmelse, og skal ha en parkeringdeking på 0,75 pr. beboer.

5.2 Felles gangveger

5.2.1 Felles gang/sykkelveger og fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Ved kryssing av kjørearealer anlegges forhøyet gangfelt.

5.3 Felles lekeareal

5.3.1 Det skal i planen avsettes sandlekeplasser nær de enkelte bolighus som ferdigstilles i forbindelse med innflytting for de enkelte områder.

5.3.2 Lekeplasser skal skjermes mot parkeringsarealer.

5.3.3 Det skal etableres felles kvartalslekeplass for hele området som vist på plankartet. Den skal stå ferdig samtidig med ferdigstilling av den andre utbyggingsetappen vist i fremdriftsplanen.

6. FRIOMRÅDE

Offentlig friområde med turveg.

Plan for opparbeiding av friområde skal skje i samarbeid med Utbyggingskontoret. Friområdet skal ferdigstilles samtidig med bolighusene.

7. FELLESBESTEMMELSER

7.1 Geotekniske undersøkelser

Før bygging skal geotekniske undersøkelser være utført og forutsetninger herfra legges til grunn for bebyggelsen. Bygg skal fundamenteres til ren, urørt grunn under fyllinger ved nedføringer av vegger, evt. søyler til original grunn. Fundamentering skal relateres til hver enkelt byggesak.

7.2 Ubebygde arealer

Disse må gis en tiltalende form og behandling. Med byggemelding skal det følge kotesatt utomhusplan som viser arealenes arbeidning inkl. beplantning, og møblering.

7.3 Fremdrift

Fremdriftsplan og rekkefølge for gjennomføring av ulike tiltak skal følge byggemelding. Utbygging skal skje over minst tre år og samordnes med kommunens boligprogram.

7.4 Mindre vesentlige reguleringsendringer

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige endringer tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

7.5 Høyspentledning

Eksisterende høyspentledning skal omlegges til jordkabel. Avtale med TEV må foreligge før utbygging kan starte.

7.6 Utbyggingsavtale

Før utbygging av området kan skje, skal utbyggingsavtale med Trondheim kommune være opprettet.

7.7 Privatrettslige avtaler

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frode Rinnans veg 10
7050 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre