



aktiv.

Frode Rinnans veg 4, 7050 TRONDHEIM

**Strøken 2-roms leilighet i
toppetasje, oppusset i 2023 |
Balkong | P-plass | 10 min til
sentrum | Ingen dokumentavgift**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 430 000,-
Fellesgjeld: Kr 54 228,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 494 024,-
Felleskostn.: Kr 4 397,- pr mnd.
Selger: Sondre Fagerås Midtsand
Ingeborg Robertsen Konst

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 67/71 kvm
Tomtstr.: 2992.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 167
Andelsnr.: 28
Oppdragsnr.: 1710260018

Velkommen til Frode Rinnans veg 4!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Frode Rinnans veg 4 - en strøken og oppusset 2-roms leilighet i toppetasjen.

Leiligheten har en god planløsning med romslig stue- og kjøkkenløsning, stort soverom, lekkert bad pusset opp i 2023 og innvendig bod. Kjøkken er nytt fra 2024, i tillegg til nytt gulv og nymalte overflater fra 2023. Beliggenheten på Moholt er sentrumsnær med kun 10 min til sentrum og gode kollektivforbindelser og nærhet til flere studiesteder.

Verdt å merke seg:

Parkering på oppstillingsplass og mulig å søke P-plass i P-kjeller
Ingen dokumentavgift

Heis

IN-ordning på fellesgjeld

Bod i kjeller

Oppusset i 2023

Balkong med god utsikt

Kabel-TV, internett, kommunale avgifter m.m. inkl. i fellesutgiftene

10 min til sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Plantegning	53
Energiattest	54
Vedtekter	55
Husordensregler	62
Regnskap	64
Byggetegninger	72
Ferdigattest	78
Reguleringskart	79
Reguleringsbestemmelser	82
Planoversikt	86
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² - Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 67 m² - Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2992.3 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Moholt - et område som er spesielt godt likt av både studenter, førstegangskjøpere og familier. Her bor du i et etablert og rolig boligområde med kort vei til dagligvarebutikker, treningssentre, servicetilbud og kollektivtransport. Både Rema 1000 og Kiwi ligger innen få minutters gange, og Moholt senter med apotek og andre servicetilbud nås på omtrent fem minutter. Området har et aktivt nærmiljø med flere grøntområder, turmuligheter og idrettsanlegg i umiddelbar nærhet.

Sentrumsnære fasiliteter som Solsiden, Midtbyen og Bakklandet er lett tilgjengelig

med sykkel eller kollektivtransport, og både NTNU Gløshaugen, Dronning Mauds Minne og BI Trondheim ligger innen kort rekkevidde.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Området byr på et bredt utvalg av barnehager og skoler for alle alderstrinn. Sit Moholt studentbarnehage, Frydenberg barnehage og Voll gårdsbarnehage ligger alle innen kort gangavstand. For skolebarn er det flere grunnskoler i nærheten, blant annet Åsvang skole, Eberg skole og Nardo skole for 1.-7. trinn, samt Blussuvoll skole og Hoeggen skole for ungdomstrinnet. Videregående opplæring tilbys ved både Strinda og Charlottenlund videregående skole, som begge ligger innen sykkelavstand.

For fritidsaktiviteter finnes blant annet Moholt studentby treningssenter, TrenHer og Fitnesspoint i nærområdet, samt fotballbaner og idrettsanlegg på Nedre Steinan. Nærmiljøet byr også på flotte turområder, parker og grønne soner som legger til rette for et aktivt og sosialt hverdagsliv.

Offentlig kommunikasjon

Området har et svært godt kollektivtilbud med hyppige avganger. Nærmeste holdeplass er ved Moholt senter, kun ca. ti minutters gange fra leiligheten. Herfra går blant annet busslinje 12 og 113, som tar deg raskt til sentrum og resten av byen. Lerkendal stasjon ligger ca. 6 minutter unna, og Trondheim sentralstasjon nås på omtrent 12 minutter. Trondheim lufthavn Værnes er lett tilgjengelig med tog eller buss, med en reisetid på rundt 25-30 minutter.

Den sentrale plasseringen gir også gode sykkel- og gangforbindelser til både sentrum, studiesteder og andre bydeler.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong og er forblendet med teglstein. Taket er flatt tak, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid utført i 2023 av System Flis. Lagt flis på flis samt byttet vask og blandebatteri.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid utført i 2023 av Kjeldsberg. Maling.

Innhold

ENTRÉ

Innbydende og romslig entré på ca. 7,5 m² med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Rommet har en praktisk utforming som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen, og det er naturlig plass for både garderobeløsning og ekstra møblement. Flislagt gulv gir et slitesterkt og lettstelt underlag. Entréen gir et pent førsteinntrykk og fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens ulike rom.

STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken er samlet i et romslig og åpent allrom på ca. 32,5 m² med gode soner for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en luftig romfølelse. Det er lagt nytt gulv i 2024, og overflatene fremstår gjennomgående moderne og velholdte. Kjøkkeninnredningen ble fornyet i 2024 med løsning fra IKEA, montert av fagfirma, og har god skap- og benkeplass samt en praktisk utforming mot resten av oppholdsrommet. Planløsningen egner seg godt både til hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 m², vendt mot øst. Her kan morgenkaffen nytes i solen og dagen startes med utsyn over nærområdet. Balkongen har plass til sittegruppe og beplantning, og fungerer som et naturlig supplement til oppholdsrommet i sommerhalvåret.

SOVEROM

Soverommet er romslig og er på hele 14,5 m² med svært gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og eventuelt skrivebord eller ekstra oppbevaring, noe som gjør rommet både praktisk og fleksibelt i bruk. Soverommet har overflater malt i en varm farge og et rolig uttrykk, og på én av veggene er det montert spiler som tilfører rommet et moderne og lunt preg. Nytt PAX-garderobeskap fra 2024 gir rikelig med lagringsplass.

BAD

Badet er lekkert og moderne, og ble pusset opp i 2023 av System Flis. Badet har store, tidløse fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med glassvegger og innredning med skuffer som gir gode oppbevaringsmuligheter. Vegghengt servant med speil som har integrert

belysning bidrar til et stilrent uttrykk og god funksjonalitet i hverdagen. Det er opplegg og plass til vaskemaskin, praktisk plassert i rommet sammen med åpne hyller for ekstra oppbevaring. Et gjennomført og funksjonelt bad med moderne preg.

BOD

Praktisk innvendig bod på ca. 3,5 m² med god plass til lagring av sesongutstyr, sportsutstyr og øvrige eiendeler. Bodens plassering i tilknytning til entréen gjør den lett tilgjengelig i hverdagen og bidrar til å holde oppholdsrommene ryddige og oversiktlige.

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 ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres.

Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

VENTILASJON

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak: Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 med NTE/Altibox.

Parkering

Borettslaget leier ut parkeringsplasser i garasjekjeller til andelseierne.

Ledige plasser tildeles av TOBB. Ansiennitet beregnes etter søknadsdato. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB. Søknad kan fylles ut på tobb.no, eller kan sendes per post til TOBB.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Polisenummer

1179688

Diverse

AREAL

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.

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.

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

VELFORENING

Boligselskapet er underlagt Moholt Park Velforening og betaler felleskostnader til den.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 430 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 833 914

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 335 654

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

Felleskostnad driftsdel: kr 2 809

Felleskostnad renter IN: kr 249

Felleskostnad avdrag IN: kr 804

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 535

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter & avdrag på fellesgjeld
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter
- TV/Internett
- Diverse driftskostnader
- Renhold av fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 397

Andel Fellesgjeld

Kr 54 228

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.01.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 804

Rentekost. fellesgjeld

Kr 249

Andel fellesformue

Kr 31 064

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Moholt Park Borettslag

Organisasjonsnummer

981315103

Andelsnummer

28

Om borettslaget

Moholt Park Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517295824 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 09.01.2026: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 09.01.2026: 3 514 130

Andel av saldo: 54 229

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2030)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andeler skal andelseierne i borettslaget ha forkjøpsrett ved salg. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 767 995
- Egenkapital: Kr 38 330 334
- Disponible midler: Kr 2 190 263
- Årets endring i disponible midler: Kr 350 691

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra

boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Kjæledyr tillates under forutsetning av at dyreholdet ikke er til ulempe for naboene. Styret skal allikevel varsles.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 167 i Trondheim kommune. Andelsnr. 28 i Moholt Park Borettslag med orgnr. 981315103

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste rettigheter eller heftelser på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen (Nybygg, boligblokk) den 09.12.1999.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.1999.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 2 og er avsatt til nåværende sentrumsformål.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Berg, begrenset av Jonsvannsveien i vest, ski / turløype i øst og nord og Moholt Nordre / Frode Rinnans veg i sør." med planID r1206i, datert 13.05.1997.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSLEIE

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 430 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 439 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 448 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 451 496 (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 9 796

Betalingsbetingelser

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

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 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

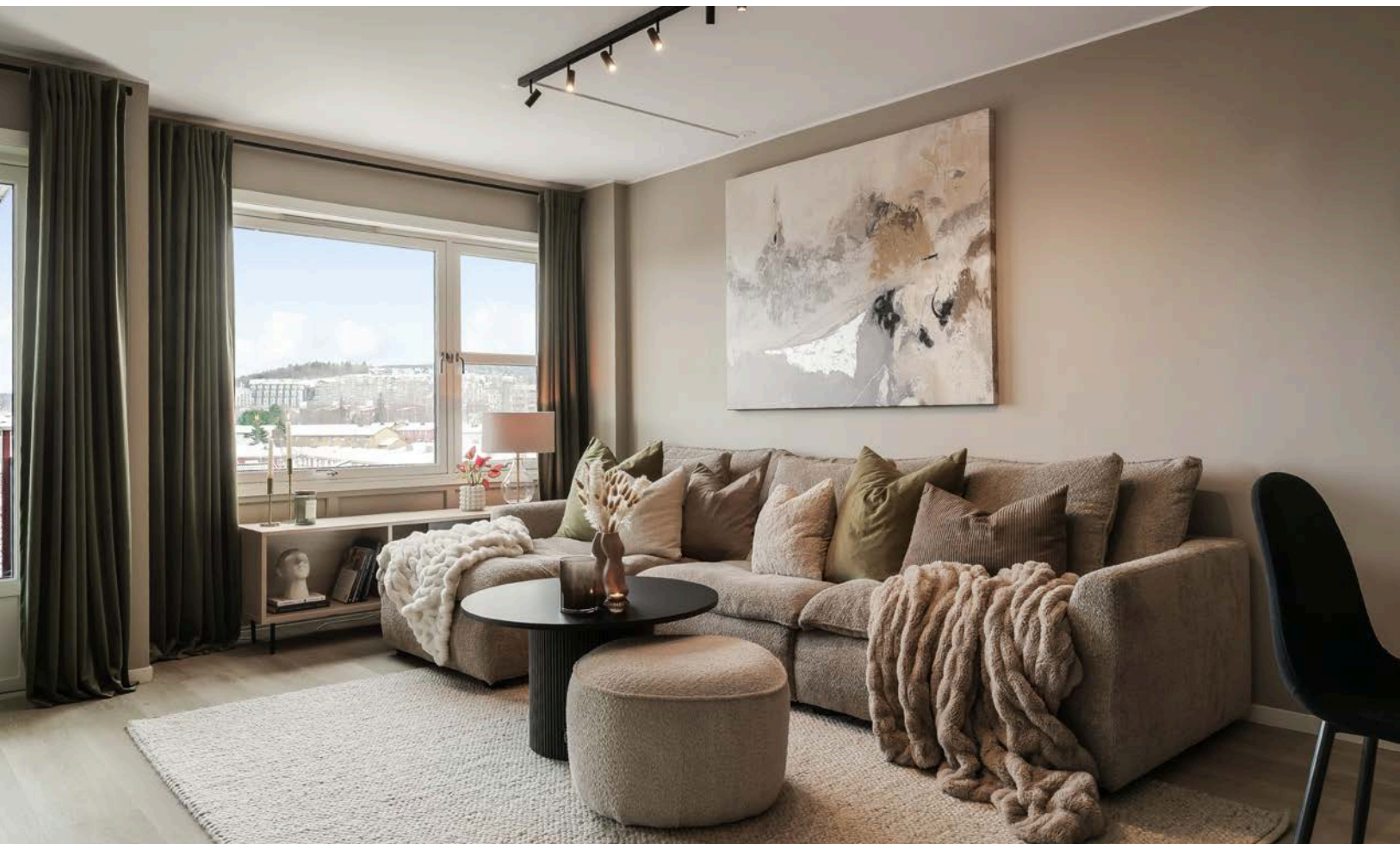
Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

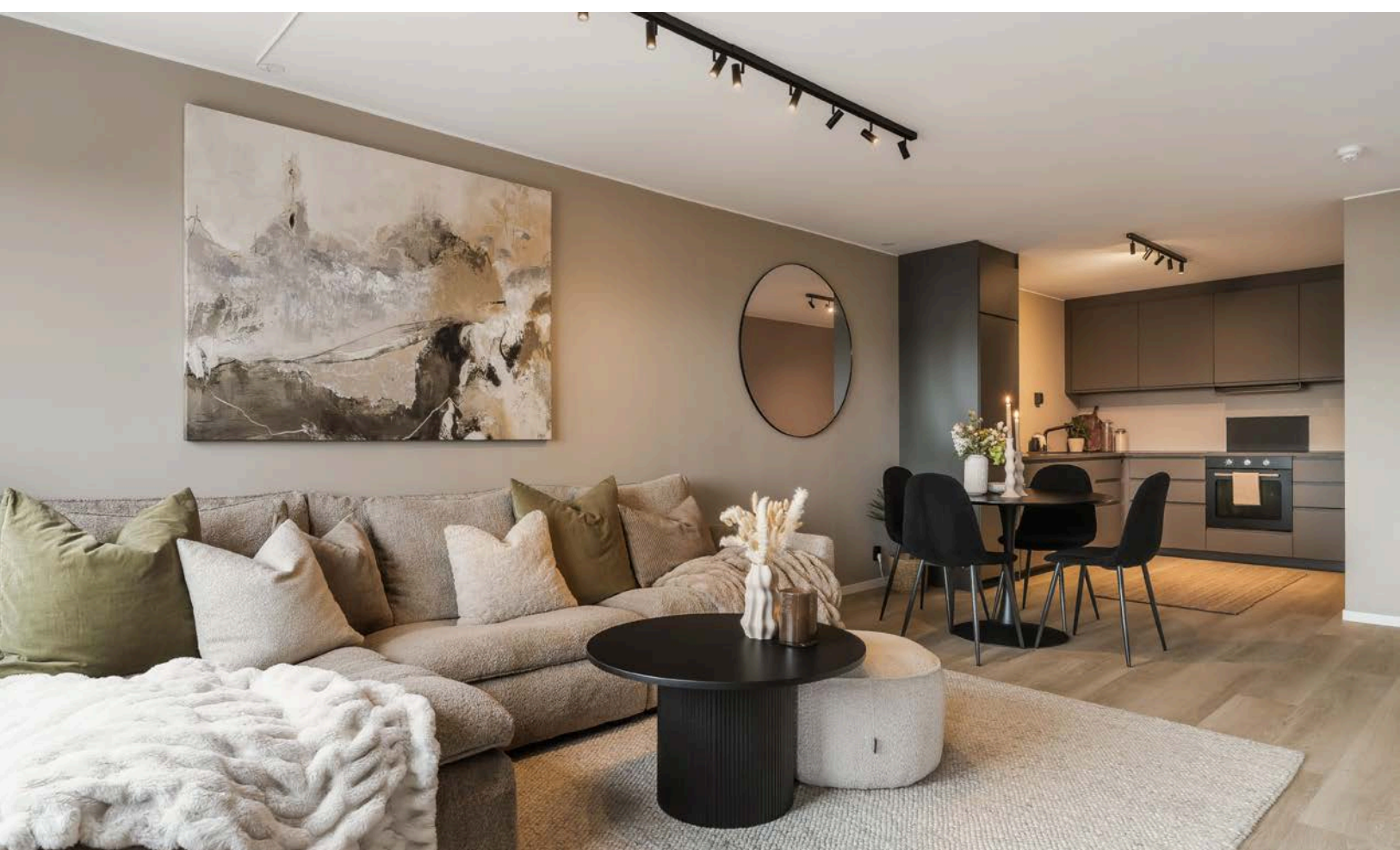
Salgsoppgavedato

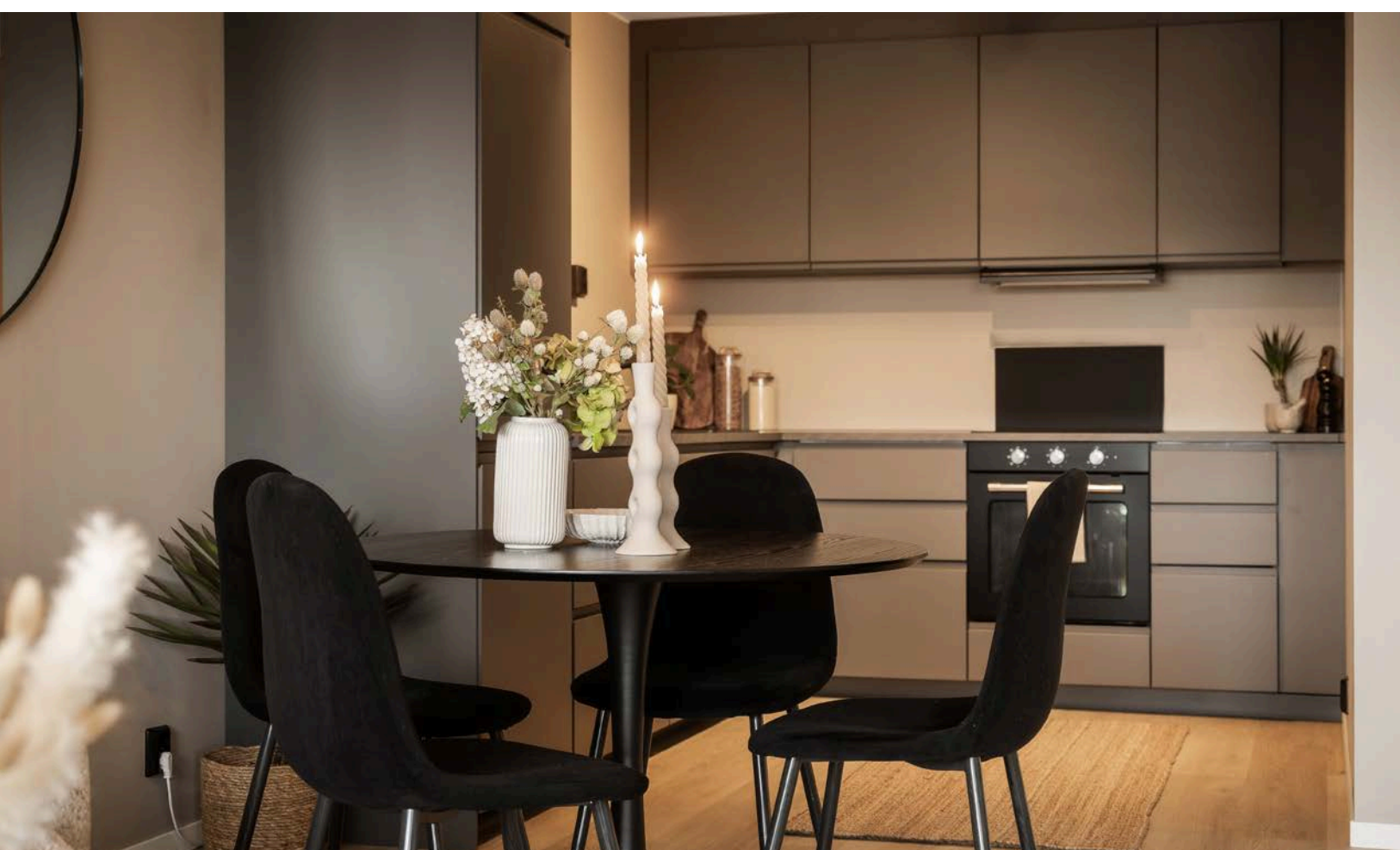
21.01.2026



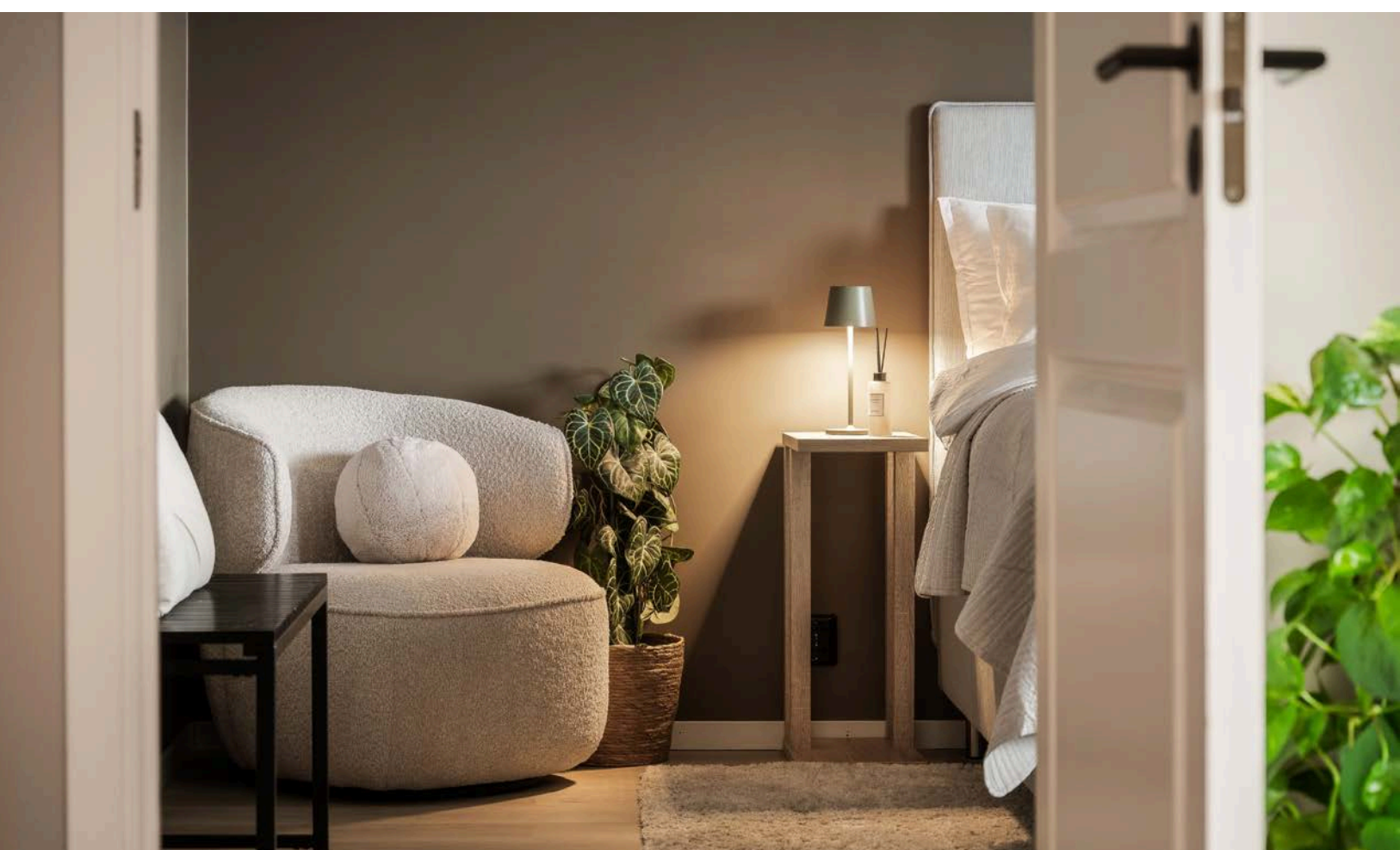




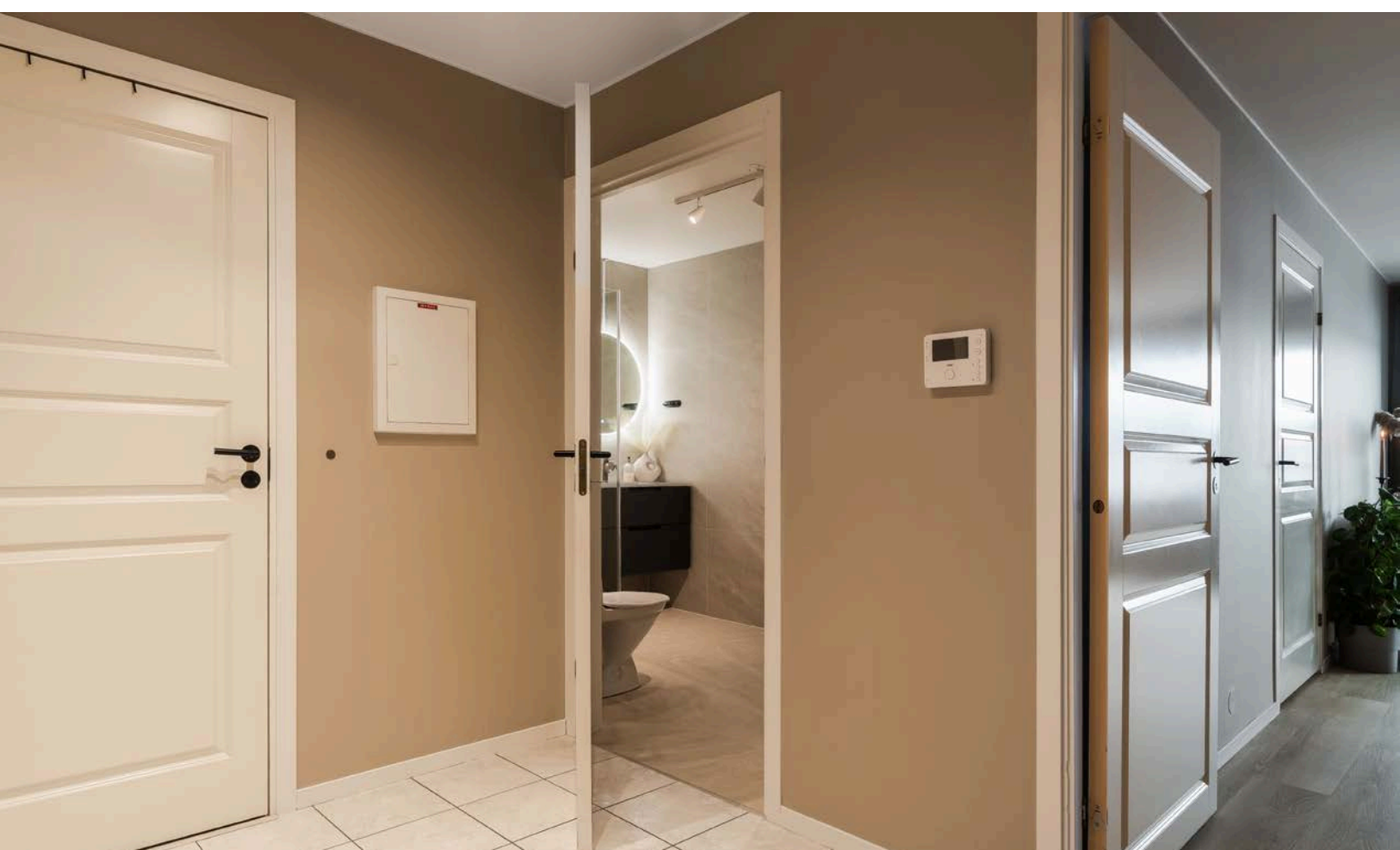


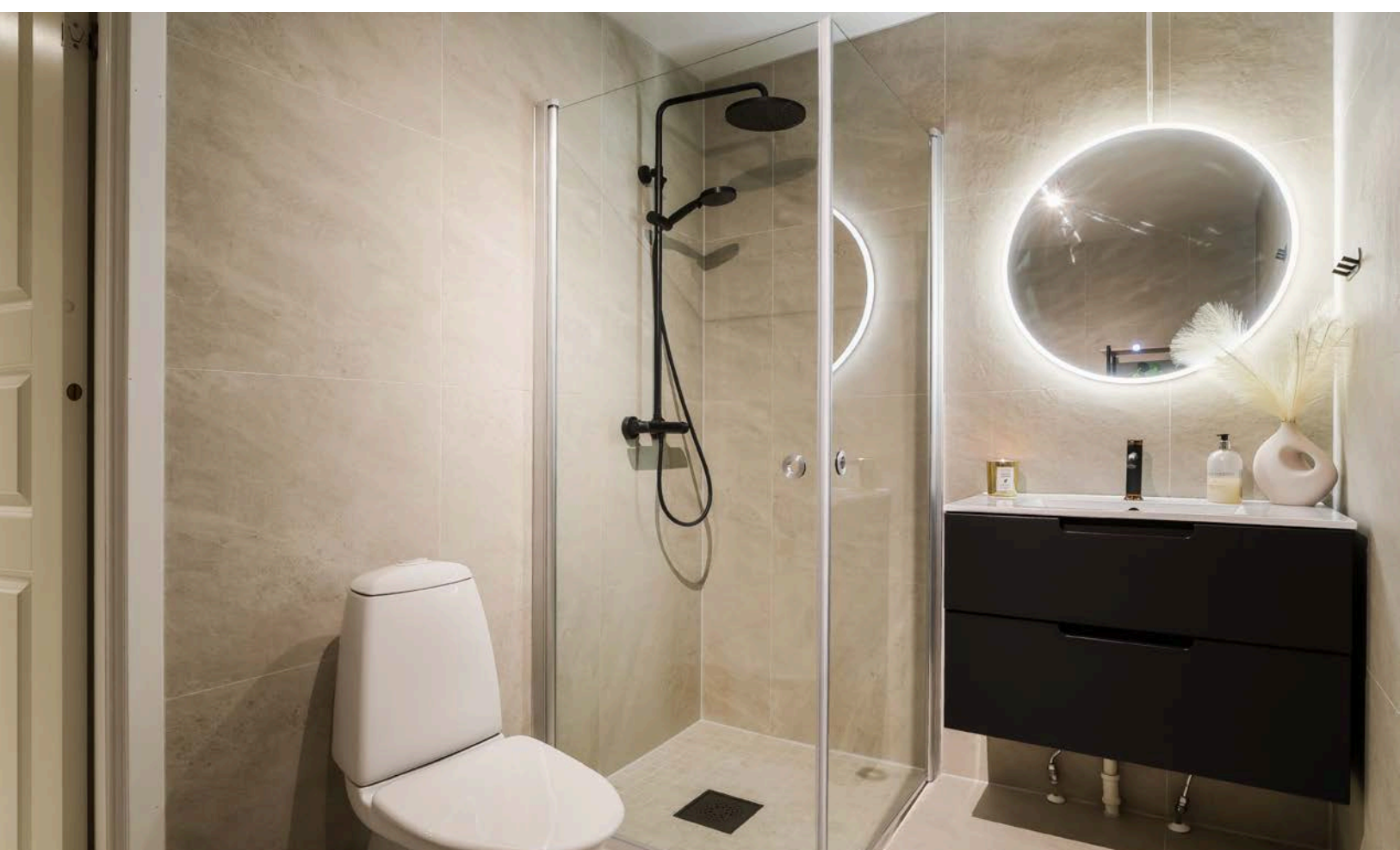


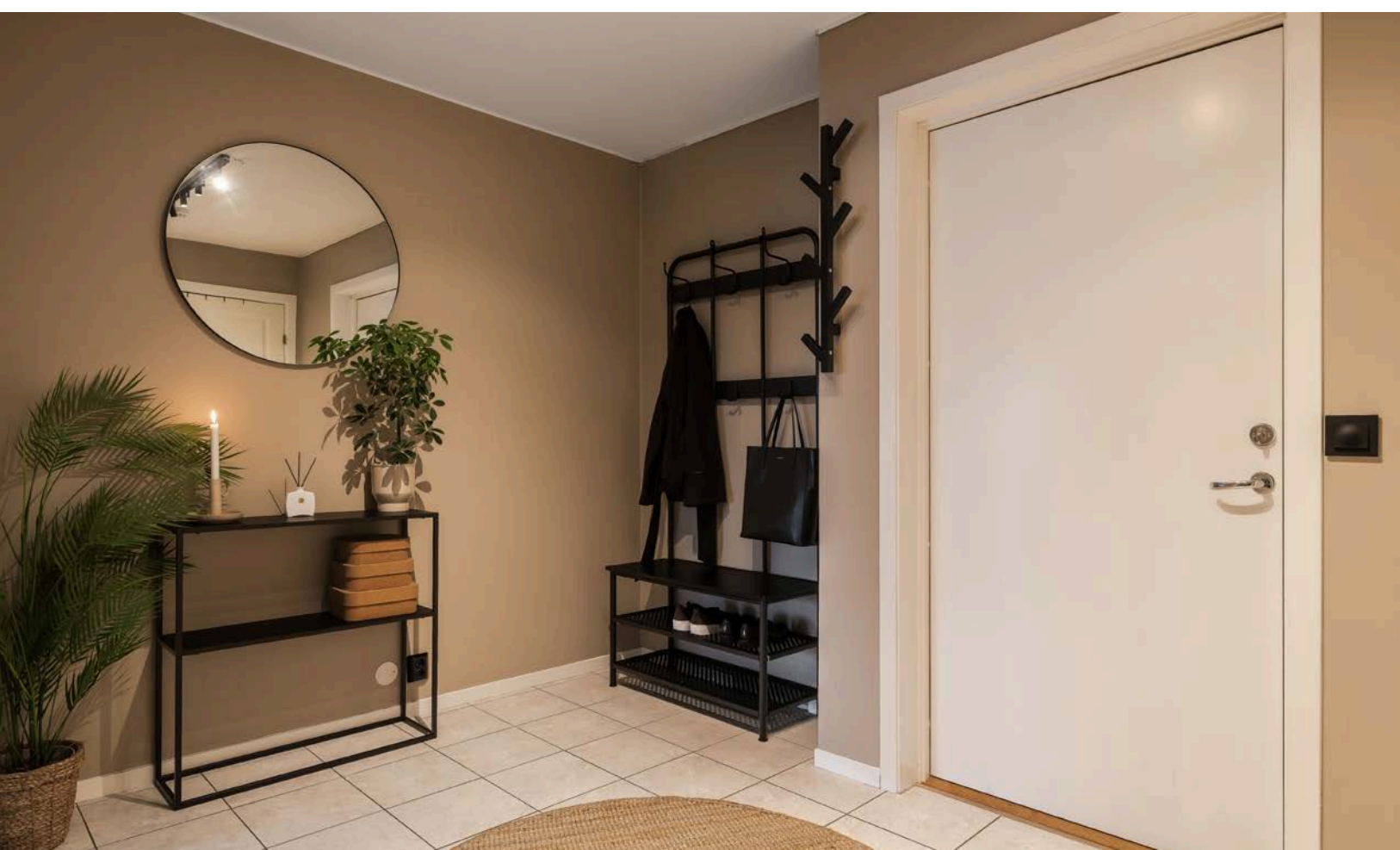














Vedlegg

Nabolagsprofil

Frøde Rinnans veg 4 - 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	18 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 4.1 km
Trondheim Værnes	27 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	12 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	9 min 4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

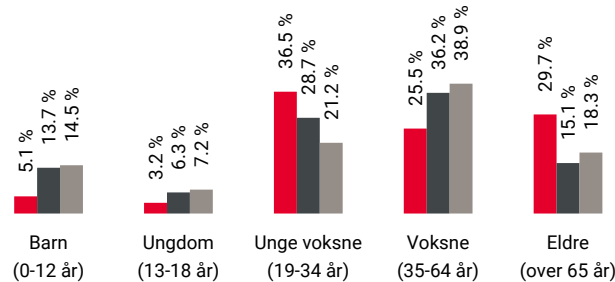
Veldig bra 85/100



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

Sit Moholt studentbarnehage (0-5 år) 182 barn	5 min 0.4 km
Frydenberg barnehage (2-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Lidarende barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Moholt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Moholt PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 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 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



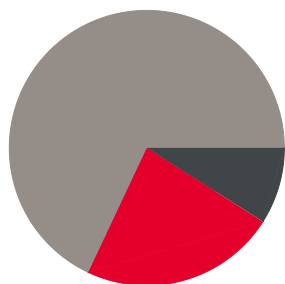
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Moholt studentby - treningssenter	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Eberg idrettsfelt	8 min	🚶
Ballspill, fotball	0.7 km	
🏊 TrenHer Moholt	5 min	🚶
🏊 Fitnesspoint Moholt	7 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

9 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



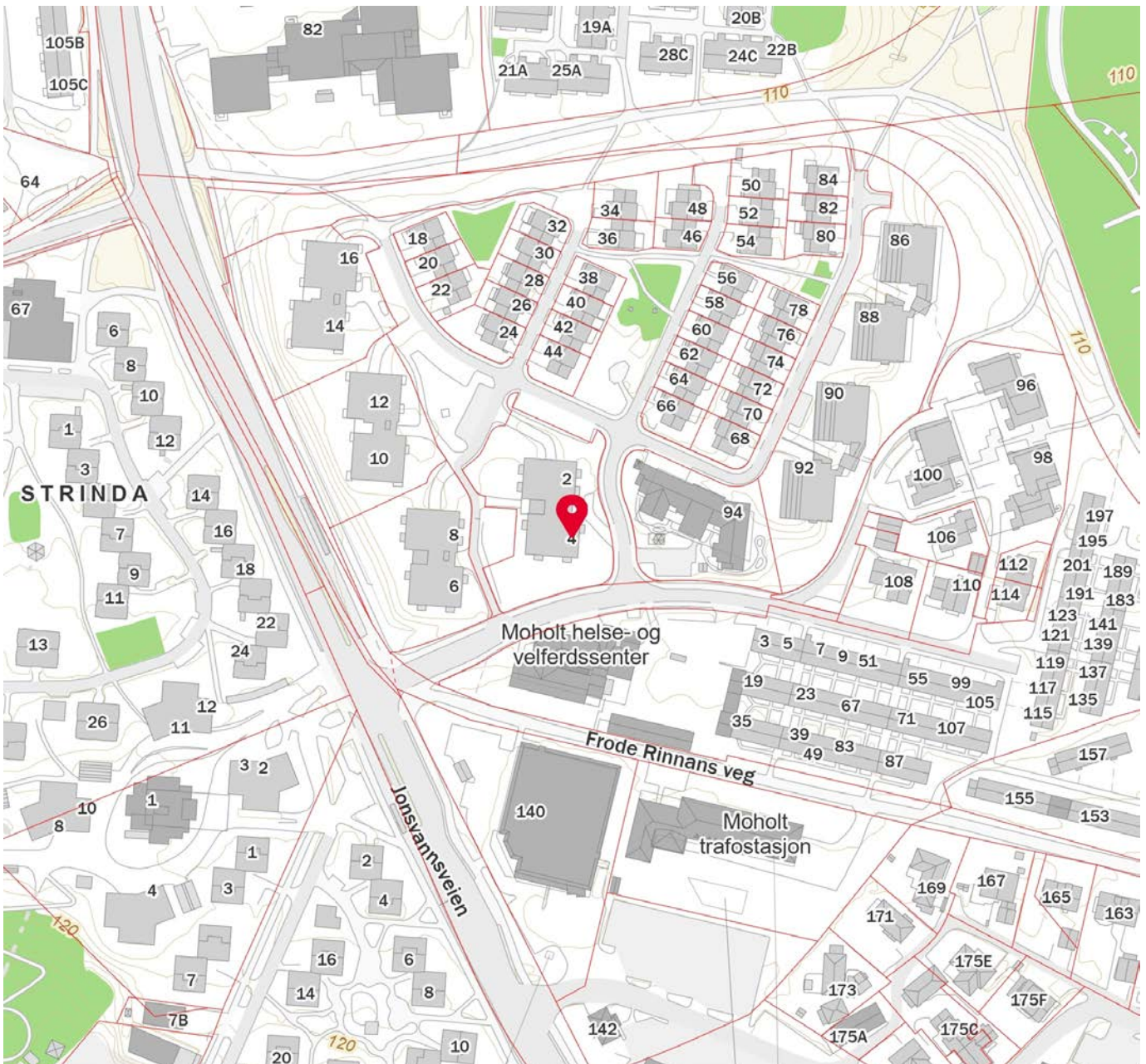
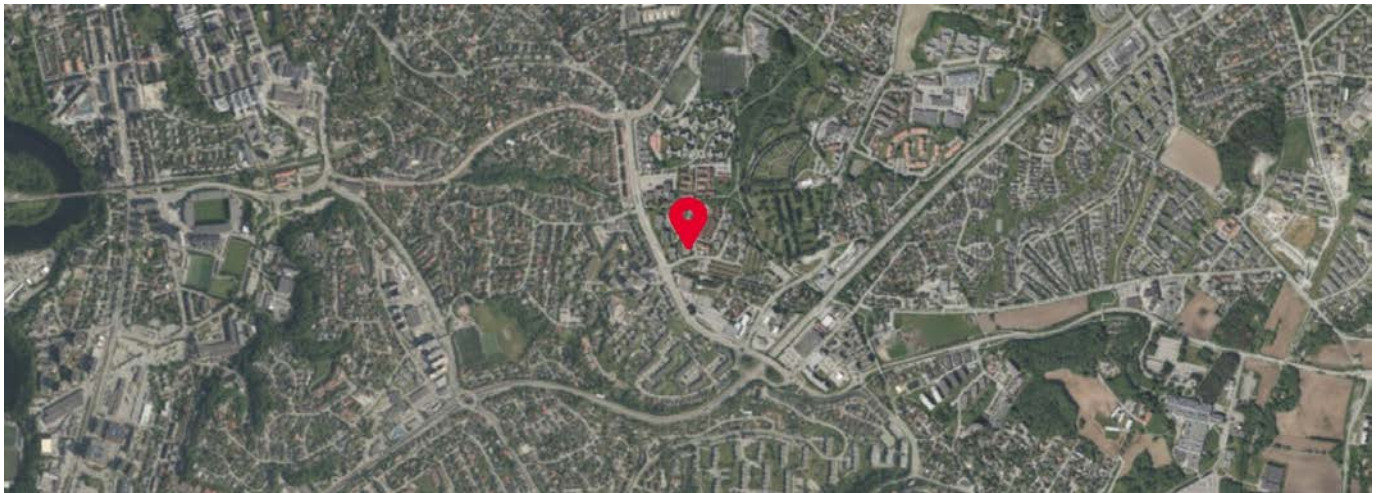
0%

67%

- Karinelund/Moholt nordre
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingeborg Robertsen Konst

Sondre Fagerås Midtsand

Boligen

Frode Rinnans veg 4
7050 TRONDHEIM

5001-54/167/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: System Flis

Beskrivelse av arbeidet: Lagt flis på flis + byttet vask og
blande batteri

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Kjeldsberg

Beskrivelse av arbeidet: Maling

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Frode Rinnans veg 4 7050 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1999
Leilighet BRA:	67 m ²
Leilighet BRA-i:	67 m ²
Sum alle bygg BRA:	71 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	67 m ²
Rapportdato:	15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

7

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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/38917>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Vannledninger	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Ventilasjon	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU er satt med bakgrunn manglende kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.1.2026

Rapportdato
15.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Ingeborg Konst
Navn: Sondre Midtsand

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Tittel:

Telefon: 47380371
Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

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 4, 7050 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 54

Bruksnr: 167

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 28

Leilighetsnr:

Byggeår: 1999

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong og er forblendet med teglstein. Taket er flatt tak, tekket med papp eller lignende. 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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	67	67	0	0	8
Kjellerbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	71	67	4	0	8

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	67	67 Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken, soverom, bod.	0	0	8
Totalt m²	67	67	0	0	8

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
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 balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
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	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-0**

Innredningen opplyses oppgradert i 2024 av fagfolk og fremstår uten skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.5 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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er kun skiftet deksel på stikkontakter og brytere.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
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	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

6.10 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyses oppgradert i 2023 av fagfolk.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

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?

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det registreres likevel tetting rundt rør under vask.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

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 rom. Kontrollen er noe begrenset grunnet bunnsvill i stål. Undersøkelsen viser likevel ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

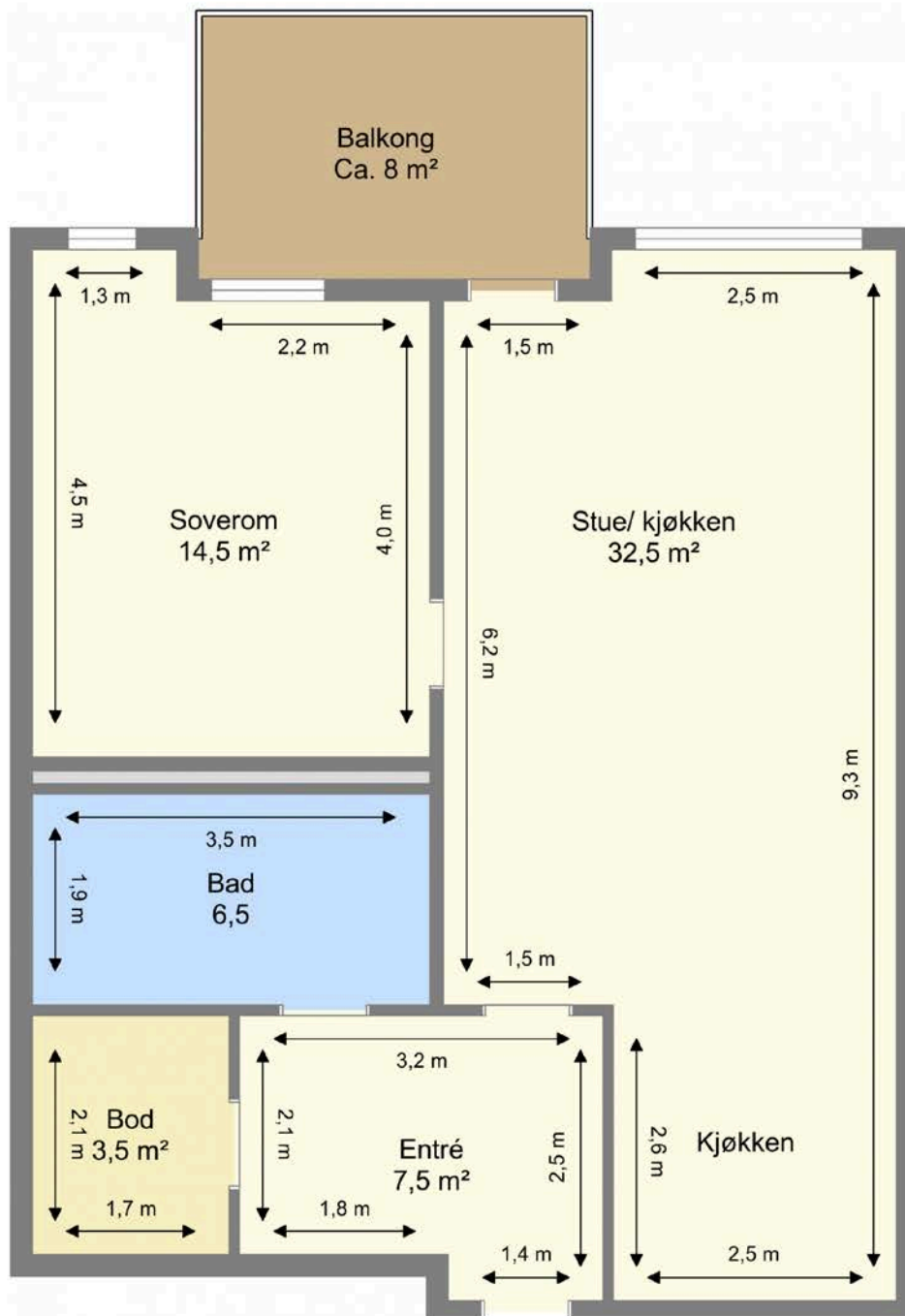
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Frode Rinnans veg 4, Anr 28

4. Etasje



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



Adresse

Frode Rinnans veg 4, 7050 TRONDHEIM

Dato for energimerking
14.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-246061

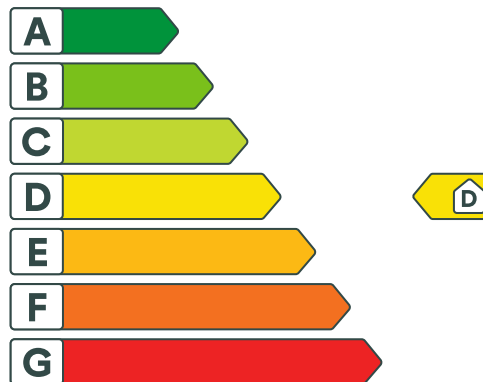
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
21020710

Gårdsnummer
54

Bruksnummer
167

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0403


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1999

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
67,0 m²

Oppvarmet bruksareal
67,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
165,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 116 kWh

Vedtekter for Moholt Park Borettslag

(org. nr. 981 315 103)

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.1999, sist endret av generalforsamlingen den 31.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Moholt Park Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett tusen kroner.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Ved overdragelse av andeler skal andelseierne i borettslaget ha forkjøpsrett ved salg.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen. Det er opp til den enkelte beboer at grillen står stødig og er i god avstand fra brennbart materiale, og at eventuell gass og røyk luftes ut.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll fra hvert styremøte. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares i henhold til de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Ordensregler for Moholt Park Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.06.02, sist endret 17.8.2022

Ordensreglene gjelder for andelseierne og alle som oppholder seg i borettslaget. Styret kan foreta nødvendige endringer i ordensreglene, og fastsette andre vanlige ordensregler for eiendommen.

Fellesarealer:

Det er ikke tillatt å sette sykler, avfallsposer og andre uvedkommende ting i fellesarealer og på balkongene. Personlige gjenstander skal lagres i egen bod. Inngangsdør, ytterdør i fellesrom og dør ved siden av garasjeport skal alltid være låst.

Utvendige arealer:

Det er ikke tillatt å kaste sigarettstumper, papir og lignende på borettslagets tomt. Parkering av sykler ved inngangsdører må ikke skje slik at de er til ulempe. Sykler kan settes på merket plass i kjelleren. Parkering av biler i innkjørselen er ikke tillatt. Unngå snarveier gjennom beplantninger og over plener.

Avfall:

Poser med restavfall skal knyttes godt igjen når de legges i containerne. Ikke fyll opp containerne slik at lokket blir stående åpent – det er som oftest plass i en annen container noen få skritt unna.

I containere for papp og papir skal det **kun** legges papp og papir. Pappesker skal ikke legges hele i containerne. Følg Renholdsverkets regler for kildesortering.

Brannvern

Boligselskapet skal sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lov og forskrift om forebygging av brann. Borettslaget har et felles brannalarmanlegg, og alle leiligheter er utstyrt med brannslukningsutstyr. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Brannvarslingsanlegget:

For å unngå unødige brannalarmer **må** viften over komfyren brukes ved matlaging. Unødige alarmer forårsaket av beboer faktureres eier av leiligheten.

Rom i kjeller i nr. 6/8:

Her er det kun tillatt å sette hagemøbler, verandakasser og bildekk. Det er ikke tillatt å sette gamle møbler, gulvtepper, madrasser og lignende i dette rommet.

Parkering:

Borettslagets styre er ansvarlig for forvaltning og drift av garasjeanlegget og kan fastsette og endre bruksreglement. Ledige parkeringsplasser i garasjen kan leies ut til andelseiere i borettslaget. Plass tildeles etter tildelingskriterier fastsatt av styret. Fremleie eller utlån av parkeringsplass er forbudt.

Det er ikke tillatt å parkere bilvrak/ tilhenger etc. på parkeringsplassen. Reparasjoner eller utvending vask av bil er ikke tillatt på parkeringsplassene eller i parkeringsgarasjen for øvrig. Skifte av dekk tillates, men skal ikke være til hinder for andre.

Andelseiere må ha styrets skriftlige forhåndssamtykke til alle endringer eller montering av innretninger i garasjen, herunder etablering av ladepunkt for elbil.

Slike endringer må ikke medføre ulemper for øvrige brukere eller påføre borettslaget eller andelseierne økte utgifter. Borettslaget har satt vilkår for etablering av ladepunkt/ type lader. Lading av elbil skal ikke foregå på vanlig stikkontakt eller ved bruk av skjøteledning.

Andelseier plikter å behandle garasjen og eiendommen ellers på en forsvarlig måte og å rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden.

Besøkende til beboere i borettslaget har anledning til å parkere på ledige plasser i parkeringskjelleren.

Beboere som ikke har avtale om leie av plass kan ikke benytte parkeringsgarasjen, men er henvist til uteparkeringen. Av hensyn til snøbrøyting og annen trafikk skal det ikke parkeres i Frode Rinnans veg spesielt mellom innkjørselen til nr. 6/8 og sykehjemmet. Parker heller på parkeringsplasser inne på Moholt Parks område.

Felles stuer:

Inventar og utstyr innkjøpt til fellesrommet er ikke tillatt benyttet utenfor fellesrommet.

Utvendige persienner, markiser og parabolantenner:

Det kreves styrets skriftlige forhåndsgodkjenning for å montere slikt utstyr. Utstyr som monteres uten styrets samtykke kan fjernes for andelseiers regning.

Husdyr:

Kjæledyr tillates under forutsetning av at dyreholdet ikke er til ulempe for naboene. Styret skal allikevel varsles.

Utøy:

Andelseieren må straks melde fra til styret i borettslaget dersom det merkes utøy i leiligheten. Andelseieren må for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige for å fjerne utøyet, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjon i verk for andelseiers regning.

Mislighold:

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Moholt Park Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 176 236	2 745 909	2 176 283	2 285 097
Felleskostnader kapitaldel		1 715 581	1 122 991	1 778 675	835 609
Tillegg elektroniske fellesavtaler		386 304	286 464	386 304	386 304
Andre driftsinntekter	1	80 150	71 310	77 400	78 000
Innbetaling IN-ordning		0	502 985	0	0
Sum driftsinntekter		4 358 271	4 729 659	4 418 662	3 585 010
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-17 625	-16 920	-16 920	-17 625
Styrehonorar		-125 000	-120 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger		-20 222	-20 222	-20 223	-20 223
Forretningsførerhonorar		-129 945	-126 138	-129 940	-134 234
Honorar administrative tjenester		-28 549	-27 600	-28 585	-29 492
Eksterne honorar	3	-20 068	-32 465	-16 700	-27 500
Kontingent/felleskostnader	4	-152 396	-152 396	-152 400	-152 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-128 174	-77 489	-170 150	-170 150
Vaktmestertjenester		-85 902	-112 110	-100 000	-100 000
Renholdstjenester		-134 640	-135 111	-121 555	-143 115
Løpende vedlikehold	6	-69 826	-172 291	-130 000	-130 000
Periodisk vedlikehold	7	-63 400	-2 044 840	-200 000	-1 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-381 952	-367 871	-386 304	-386 304
Forsikring		-141 390	-135 610	-138 840	-159 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-437 108	-391 463	-385 890	-460 000
Eiendomsavgifter		-269 528	-264 443	-277 670	-283 000
Energi, felles		-156 001	-225 762	-225 000	-220 000
Andre driftsutgifter	8	-16 165	-37 921	-29 500	-33 500
Sum driftskostnader		-2 377 892	-4 460 652	-2 654 677	-4 091 543
DRIFTSRESULTAT		1 980 380	269 007	1 763 985	-506 533
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		89 334	108 928	85 000	60 000
Finanskostnader		-301 719	-310 803	-314 357	-267 235
Netto finansposter		-212 385	-201 875	-229 357	-207 235
Resultat før skattekostnad		1 767 995	67 133	1 534 628	-713 768
Ordinært resultat etter skatt		1 767 995	67 133	1 534 628	-713 768
ARSRESULTAT	9, 13	1 767 995	67 133	1 534 628	-713 768
Disponering av totalresultat:		1 767 995	67 133	1 534 628	-713 768
Overført til annen egenkapital		1 879 404	-406 770	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		0	502 985	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-111 410	-29 082	0	0

Moholt Park Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	68 900 906	68 921 128
Sum anleggsmidler		68 900 906	68 921 128
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	14 212	34 736
Periodiserte kostnader	11	156 709	132 002
Mellomregning Klare Finans	11	36 201	74 361
Opptjente renter	11	89 334	108 928
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 056 151	1 973 971
Sum omløpsmidler		2 352 606	2 323 998
SUM EIENDELER		71 253 512	71 245 126

Moholt Park Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	64 000	64 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	362 493	473 903
Annen egenkapital	13	37 903 841	36 024 437
Sum egenkapital		38 330 334	36 562 340
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	4 116 835	5 554 360
Borettsinnskudd	14, 16	28 564 000	28 564 000
Andre innskudd	14, 16	80 000	80 000
Sum langsiktig gjeld		32 760 835	34 198 360
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 787	366 355
Forskudd kunder		50 482	74 331
Påløpte kostnader		18 074	43 740
Sum kortsiktig gjeld		162 343	484 426
Sum gjeld		32 923 178	34 682 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 253 512	71 245 126
Pantstillelser	14	32 680 835	34 118 360

Sted: _____, dato: _____

Atle Engebø
Leder

Kristin Kongsjorden
Styremedlem

Bjørn Lundanes
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift eluttak	12 150	5 400
Inntekt parkering	65 600	65 110
Utleie av utstyr og areal	800	0
Viderefakturering	1 600	800
Sum andre inntekter	80 150	71 310

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	17 625	16 920
Sum personalkostnader	17 625	16 920

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Fakturerte tjenester	4 875	6 400
Teknisk rådgivning	0	11 900
Sum eksterne honorarer	20 068	32 465

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder varsel om endring av felleskostnader.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	152 396	152 396
Sum felleskostnad velforening/sameie	152 396	152 396

Boligselskapet er underlagt Moholt Park Velforening og betaler felleskostnader til velforeningen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	-5 209	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	57 695	43 452
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	75 688	34 037
Sum drifts- og serviceavtaler	128 174	77 489

Avtale om vakt- og sikringstjenester er negativ som følge av kreditnota fra Addsecure.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	2 075	84 001
Reparasjon og vedlikehold garasjer	14 365	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	61 729
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	2 123
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	53 386	24 013
Reparasjon og vedlikehold annet	0	426
Sum vedlikehold	69 826	172 291

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	63 400	2 044 840
Sum periodisk vedlikehold	63 400	2 044 840

Periodisk vedlikehold gjelder utbedring av det elektriske anlegget etter brannkontroll, montering av ladeboks til elbil og fugleskremmel.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	666	2 052
Gaver	0	1 415
Kostnader vedr. styrearbeid	0	3 086
Generalforsamling/årsmøte	8 366	10 777
Bankgebyrer	707	728
Andre gebyrer	4 576	19 031
Julebord/styresamling	1 810	0
Andre kostnader	0	831
Sum andre driftsutgifter	16 165	37 921

Andre gebyrer består av avregning Klare Finans, banktranser, efaktura og avtalegiro.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 839 572	3 722 905
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 767 995	67 133
Tilbakeført avskrivning	20 222	20 222
Avdrag lån	-1 437 525	-1 467 703
Avdrag IN ordning	0	-502 985
Innbetalt innskudd	111 410	29 082
Utbetalt innskudd	-111 410	-29 082
Årets endring i disponible midler	350 691	-1 883 334
Disponible midler i periodens slutt	2 190 263	1 839 572
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 190 263	1 839 572

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 967 500	65 775 000	44 750	202 220
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 967 500	65 775 000	44 750	202 220
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	44 750	43 814
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 967 500	65 775 000	0	158 406
Årets avskrivninger :	0	0	0	20 222
Antatt levetid i år :			5	10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 1999.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	11
Bankinnskudd	2 056 140	1 973 960
Sum bankinnskudd	2 056 151	1 973 971

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	36 562 340	36 495 207
Andelskapital 01.01	64 000	64 000
Andelskapital 31.12	64 000	64 000
Annen egenkapital 01.01	36 024 437	36 431 207
Årets resultat	1 767 995	67 133
Justering for innbetaling IN-ordning	0	-502 985
Justering for nedskrivning IN-ordning	111 410	29 082
Annen egenkapital 31.12	37 903 841	36 024 437
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	473 903	0
Innbetalt IN-ordning i år	0	502 985
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-111 410	-29 082
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	362 493	473 903
SUM EGENKAPITAL 31.12	38 330 334	36 562 340

Andelskapitalen er kr 64 000,- fordelt på 64 andeler à kr 1000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	68 900 906
Restgjeld 31.12	32 680 835

Pålydende pantstillelser var kr 40 171 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiert lån i Kommunalbanken	Oppføring
Lånenummer:	90517295824	14611923
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	1999
Rentesats:	6.00 %	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2030	30.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	7 036 731	14 576 000
Lånesaldo 01.01:	4 698 700	855 660
Avdrag i perioden:	581 865	855 660
Lånesaldo 31.12:	4 116 835	0
Saldo 5 år frem i tid:	791 384	0
Andelssaldo 01.01:	413 727	60 176
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	51 234	60 176
Andelssaldo 31.12:	362 493	0
Sum pantegjeld for lån:	4 479 328	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

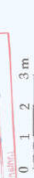
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517295824	6	83 630	501 780
	8	79 027	632 216
	3	70 112	210 336
	23	68 174	1 568 002
	18	63 529	1 143 522
	1	60 967	60 967

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	28 564 000	28 564 000
Andre innskudd	80 000	80 000
Sum innskudd	28 644 000	28 644 000

113 FACH
FASADE MOT SØR
C-303
LÖNN, 1972

TRACHTHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYGGTEKNIK	
Avd.	Byg
30 JUN 1988	98/15828
Sokei	900



- ▶ DOKUMENTATIONSTEKNING
- ▶ ARBEIDSTEKNING
- ▶ ANBUDESTEGNING
- ▶ ANMELDELSESTEKNING
- ▶ FØLGELØPSTEKNING

[illegible]

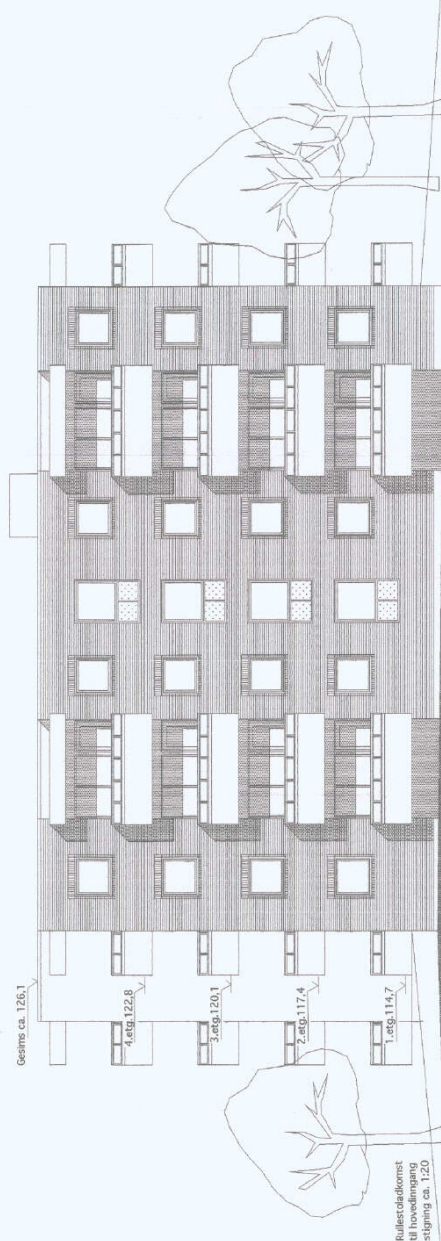
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Byråhuset 7, 103 11 Huddinge
Telefon 7351 3802, Telefax 73 20 90 38, E-mail per@per.solem.se

Byggherre:
MOHOLT PARK AS

Prosjekt:
MOHOLT PARK
FRODERINNANS VEI 2/4

Tittel:
FASADE MOT SØR

Solchb. OF	Date 29.06.98	131 1:100
Eigenkontroll	Selbstauskunft	Tverfägl. kontr.
Frage 18.	Tagz. nr.	Rav
98.58	C-303	



Rullestoladkomst
til hovedindgang
stigning ca. 1:20

ca. 114,0

FASADE MOT SØR



TITTEL
SNIITT BLOKK C

TEGN. NR.
C-200



- ◀ DOKUMENTASJONSTEGNING
- ◀ ARBEIDSTEGNING
- ◀ ANBUDESTEGNING
- ▶ ANMELDELSESTEGNING
- ◀ FORELØPIG TEGNING

Rev	Dato	Sign.

PER SOLEM
ARKITEKTONTOR AS

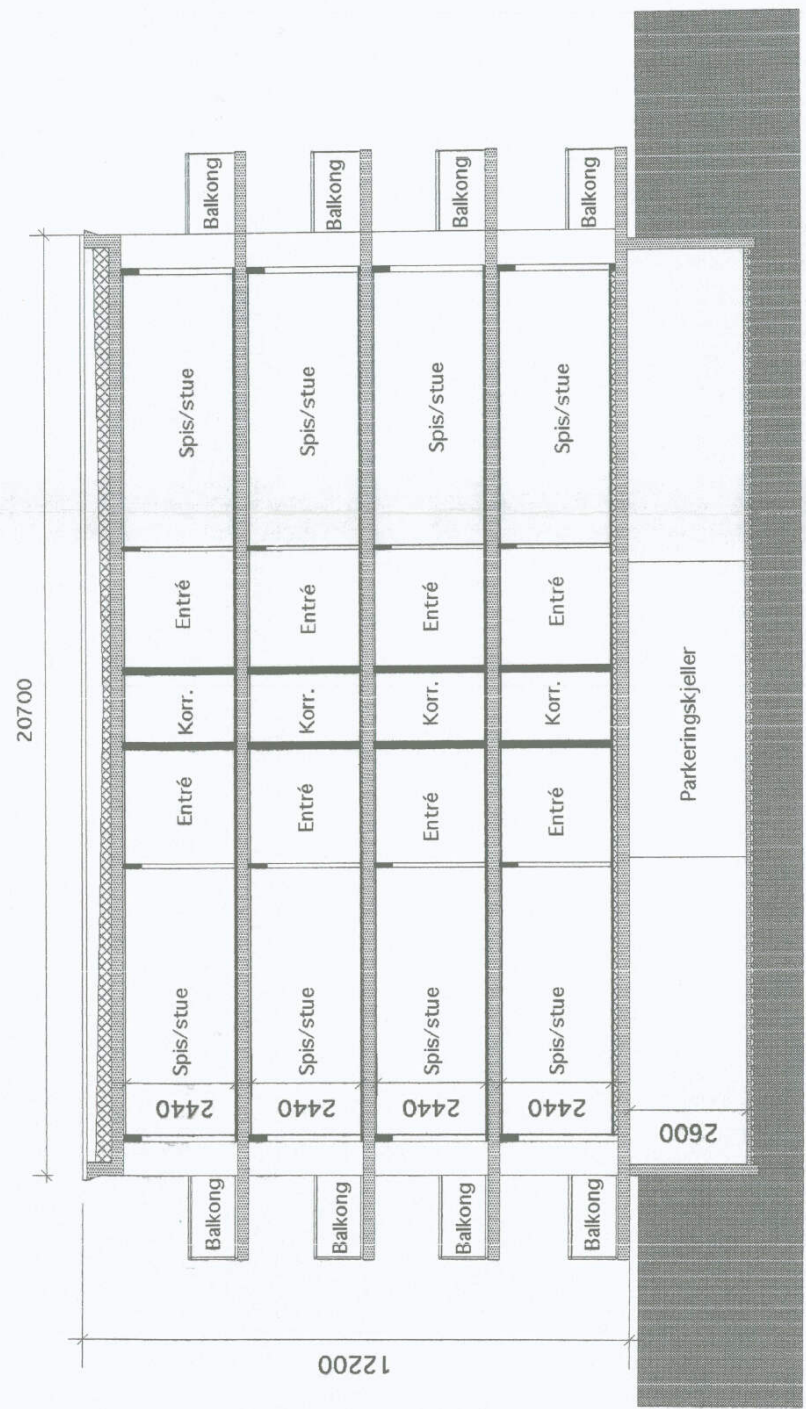
Prosjektleder: 7013 Per Solem
Tegner: 7013 Per Solem
Rev: 7013 Per Solem

Byggherre:
MOHOLT PARK AS

Prosjekt:
MOHOLT PARK
FRODE RINNANS VEI 2/4

Tittel:
SNIITT BLOKK C

Saksh.	Dato	Mål
OF	29.06.98	1:100
Egenkontroll	Sideranskrift	Tverrfagl. kontr.
Prosj. nr.	Tegn. nr.	Rev
98.58	C-200	



SNIITT BLOKK C



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

FERDIGATTEST

TEKNOBYGG AS
Granåsvegen 65
N-7047 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Connie Gaupset

Vår ref.
98/15828
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
09.12.1999

FRODE RINNANS VEG 2-4, FERDIGATTEST

Byggeadresse: Frode Rinnans veg 2-4
Tiltakets art: Nybygg, boligblokk

Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 0825/99, datert 20.05.1999.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen
Seksjon for plan-og byggesaker

Liv Svare
Liv Svare
bygningssjef

Connie Gaupset
Connie Gaupset
saksbehandler

vedlegg

Kopi: Per Solem Arkitektkontor AS, Øvre Bakklandet 7, 7013 Trondheim
Moholt Park AS, Granåsveien 65, 7047 Trondheim

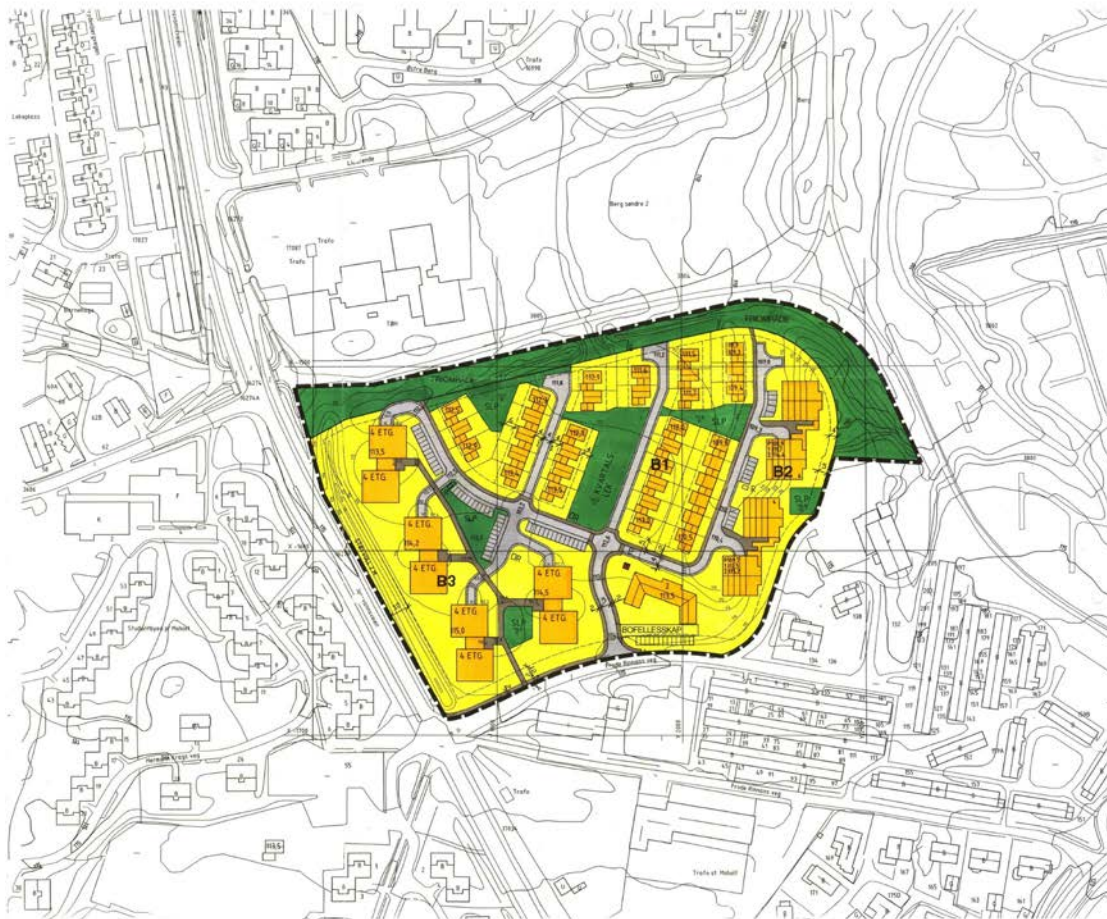
Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 28

1. BYGGEOMRÅDER

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER

- KJØRVEG
 - kjørebane (inkl. vauker)
 - trafikkøler, snøopplag, skjæring, fylting, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATELØP

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HOGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTZONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- FELLES GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU

8. FORNYESESOMRÅDER

- TETTBEYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEYGGELSE
- EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- krogsgrense
- regulert/skiltetende tomtsgrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel

Tilsett etasjettall angitt med tall på planen

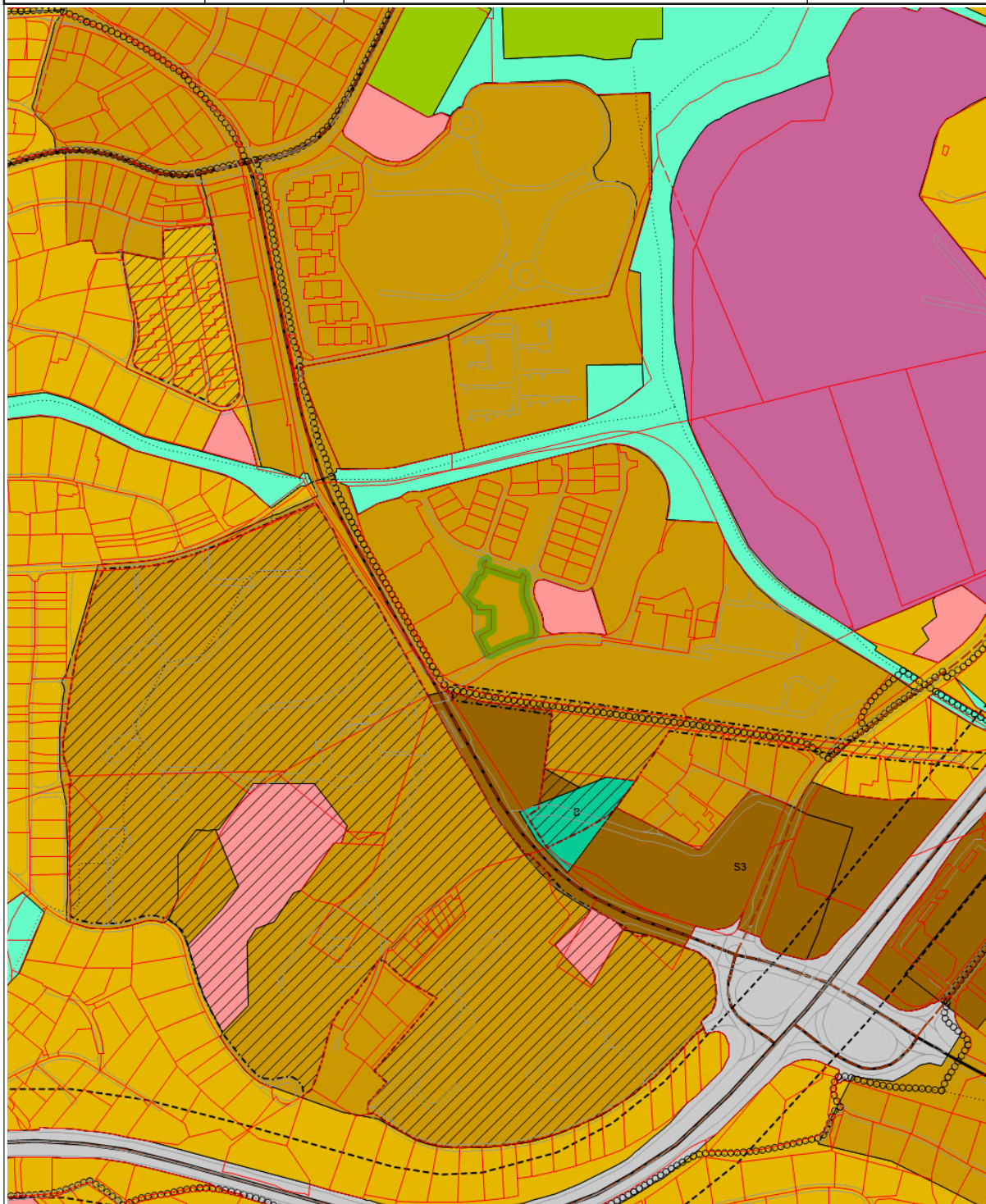
BEBYGGELSESPÅN
FOR OMRÅDE PÅ MOHOLT,
FRODE RINNANS VEI 3, GNR. 54 BNR. 122.

PLANEN ER UTARBEIDET AV: PER SOLEM ARKITEKTKONTOR AS

DATO FOR UTARBEIDELSE: 22.05.96

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
Nr.	DATO	Nr.	DATO
A	30.10.96	OF	reg. grense m. n.
B	11.11.97	OF	reg. grense, 100 m.
C	10.12.97	OF	reg. grense, 100 m.
MALESTOKK:		TEGNING	
1:1000		C	
ARKIVERT: 12.12.97		ARKIVERT: 12.12.97	

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 167	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Frode Rinnans veg 4 7050 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



**BEBYGGELSESPAN 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 bebygde arealer 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.

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 167	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Frode Rinnans veg 4 7050 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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 4
7050 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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