

# Fridtjof Nansens vei 56D

& NYLANDER  
PARTNERS



## Innhold

5

Velkommen til Fridtjof Nansens vei 56D

---

6

Nøkkelinformasjon

---

34

Plantegninger

---


36

Eiendommen

---

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til  
Fridtjof Nansens veg  
56D, og til denne lekre  
3-roms  
selveierleiligheten!

Velkommen til

# Fridtjof Nansens vei 56D



Leiligheten har store vindusflater, og utsikt mot deler av byen.

## Fridtjof Nansens vei 56D

Prisantydning	4 290 000
Omkostninger	116 231
Totalpris	4 406 231

Fellesutgifter	3 883 pr. mnd.
Bruksareal	95 m <sup>2</sup>
BRA-i	89 m <sup>2</sup>
BRA-e	6 m <sup>2</sup>
TBA	15 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	3 624 m <sup>2</sup>
Byggeår	2000

## Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



**Kristian Kattem-Olsen**

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

[kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Stua særpreges av den gode takhøyden på hele 3,15m.

























































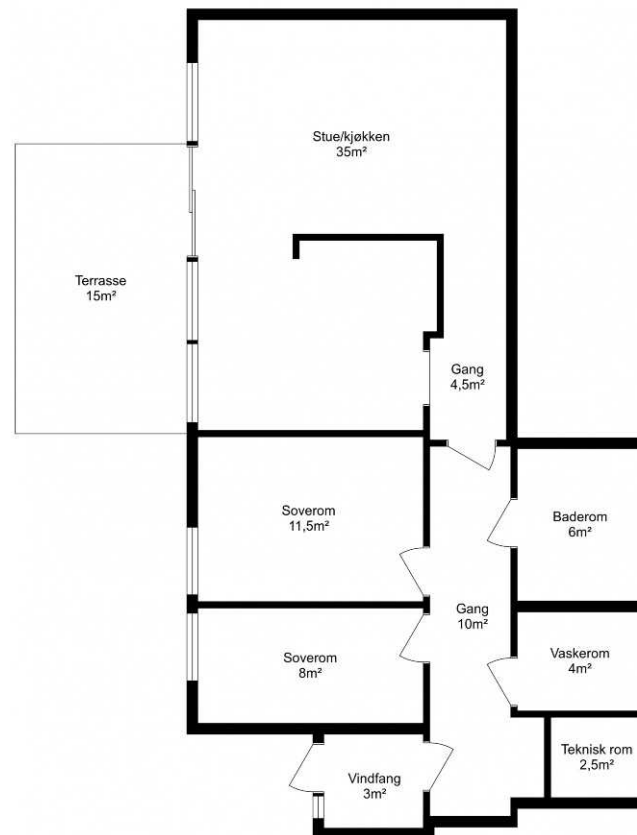




# Plantegning

Fridtjof Nansens vei 56D  
Sokkel

Sokkel



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 95,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 89,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 6,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Innhold

Eiendommen inneholder:

- Sokkel: Vindfang, gang, 2 soverom, badrom, vaskerom, stue/kjøkken og teknisk rom.

## Parkering

Det tilhører carport med bod til hver leilighet

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i

egenerklæringsskjema som er en del av salgsopp-gaven:

-Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
"BOSS fjernet skjeggkre i 2022. Ikke sett siden."

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
"Vi hadde vanninntrengning fra altanen i etasjen over. Utbedret av Gf Eiendomsutvikling AS i september 2021. "

-Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
"Gf Eiendomsutvikling AS. Tetting mellom altan og karmen til altandør."

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
"Vintervoll. Bytting av deler etter varmgang i varmtvannsbereeder. August 2024."

-Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
"Tensiokontroll utført januar 2022. "

-Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
"Som tidligere nevnt."

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsopp-gave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0  
TG 1: 7  
TG 2: 12  
TG 3: 0  
TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:  
-Balkong, terrasse, platting  
Utover aldri-messig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik

-Vinduer og dører  
TG2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje

-Etasjeskille og gulv på grunn  
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik

-Kjøkken  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje

-Avløpsrør  
Anlegget vurderes å fungere som tiltenk, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid

-Vannledninger  
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid

-Varmtvannsbereder  
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid. Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet.

-Våtrom: Baderom  
Oppsummering av overflater:  
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik  
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.  
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:  
Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

-Våtrom: vaskerom  
Oppsummering av overflater:  
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik  
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:  
Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:  
- Våtrom: Baderom

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg eller annet våtrom.

-Våtrom: Vaskerom  
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg eller annet våtrom.

Arealmålingene måles 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 ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no)

#### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i en kombinasjon av støpt betong og bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med asfaltpapp eller lignende.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

#### Tomt

Denne tomten er eiet.  
3624,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utsendt ferdigattest på eiendommen datert 21.03.2002.

#### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og ved.

Energikarakter: C - Oransje

## Økonomi

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 290 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

107 250,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

–  
4 419 931,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

–  
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### **Felleskostnader**

Kr. 3 883,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Vedlikeholdsfond kr 718,-

Felleskostnad lik fordeling kr 1 441,-Felleskostnad driftsdel kr 1 028,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler kr 696,- (Kollektiv avtale med Telenor for tv/nett.)

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

#### **Kommunale avgifter**

Kr. 19 836,- for 2024.

BELØP (norske kroner): 1 653,- i august Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en

annen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

#### **Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

#### **Andel fellesformue**

Andel fellesformue utgjør kr. 20 910,- pr. 31.12.2023.

#### **Eiendomsskatt**

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 056 095,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 013 159,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Offentlige forhold

#### **Sameiet**

Sameiet Utsikten, Orgnr: 987 602 686

Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

Sameiet består av 11 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 31/360.

#### **Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

#### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring med polisenr. 82787175.

#### **Regnskap**

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr.35 507,-

Egenkapitalen i borettslaget utgjorde pr. 31.12.2023 kr.236 313,-

Overskudd ble overført til annen egenkapital.

#### **Vedtekter og husordensregler**

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

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter.

Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og

rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjenning for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

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

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt ifølge sameiets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

#### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan med planID r0307aa, vedtatt 25.11.1999, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

#### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 19083, tgl. 26.10.2000 - Seksjonering  
SNR: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 93 / 1080

Dnr. 3364, tgl. 24.02.2000 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning og vedlikehold.

Dnr. 19083, tgl. 26.10.2000 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 21908, tgl. 06.12.2000 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Dnr. 16385, tgl. 19.09.2000 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om adkomstrett for almenheten  
Byggeforbud  
Med flere bestemmelser  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 19369, tgl. 01.11.2000 - Erklæring/avtale  
Etablert som fellesareal for G.nr.422 bnr.363 snr.1-11.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## **Diverse**

#### **Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen:  
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper,



fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt

salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post kko@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og

videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette

omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å

heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

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

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger

(f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

#### **Eier**

Eier er Eirik Moseid og Jennie Samuelstuen.

Prod. dato: 23.10.2024

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Fridtjof Nansens vei 56D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 422, bnr. 363, snr. 4 og gnr. 422, bnr. 426, ideell andel 1/11 i Trondheim. Sameiebrøk: 31/360.

Vårt oppdragsnummer er 1240193.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 35 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00  
Markedspakke Standard: 17 900,00  
Tilretteleggingsgebyr: 10 000,00  
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00  
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ [kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no).

Tekniske  
dokumenter



# Fridtjof Nansens vei 56D 7020 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2000  
BRA: 95 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



GNR: 422 BNR: 363 SNR: 4

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Fridtjof Nansens vei 56D  
7020 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/22148>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, plattning

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

##### Anbefalte tiltak

Det er behov for en overflatebehandling av terrassedekket.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

##### Oppsummering av avtrekk

Det er etablert kullfiltervifte over stekesonen. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk som føres ut av leiligheten.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Det ble påvist noe rustdannelse i bunnen på rørfordelingskapet. Dette vurderes å være eldre forhold og uten større betydning.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid. Vannsikkerheten vurderes å være ivarettatt ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

## Våtrom: Baderom

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Baderom

### Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg eller annet våtrom.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg eller annet våtrom.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
28.8.2024

Rapportdato  
30.8.2024

## Hjemmelshavere

Navn: Eirik Moseid

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Jennie Mosdal Samuelstuen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

## Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: Fridtjof Nansens vei 56D, 7020 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 422

Bruksnr: 363

Festenr:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2000

Boligtype: Leilighet

### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetsbygg oppført i en kombinasjon av støpt betong og bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongder fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med asfaltapp eller lignende.

## 5. Arealinformasjon



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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	89	89	0	0	15
Sokkel	6	0	6	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>95</b>	<b>89</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	89	86	3	Vindfang, gang, 2 soverom, badrom, vaskerom og stue/kjøkken.	Teknisk rom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>89</b>	<b>86</b>	<b>3</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det er behov for en overflatebehandling av terrassedekket.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helingsavvik.	

### 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiløkte/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.	

### 6.5 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Det er etablert kullfiltervifte over stekesonen. Dette vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk som føres ut av leiligheten.	

### 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

### 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

### 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
-------------	---------------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Det ble påvist noe rustdannelse i bunnen på rørfordelingskapet. Dette vurderes å være eldre forhold og uten større betydning.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Det er fremlagt dokumentasjon på utført kontroll av Tensio datert 09.11.2021. Påviste avvik er utbedret.	

## 6.10 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	

Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-2</b>
Varmtvannsbereider vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid. Vannsikkerheten vurderes å være ivarettatt ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er etablert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning(Villavent).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er utført service i 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Leilighetens ventilasjonsanlegg vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.12 Våtrom: Baderom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.	

### 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 rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg eller annet våtrom.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.13 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med vinyl på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.	

#### 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 rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner grenser inn mot yttervegg eller annet våtrom.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240193		
Adresse	Fridtjof Nansens vei 56D		
Postnummer	7020	Poststed	Trondheim
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år3mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Eirik	Selger1etternavn	Moseid
Selger2fornavn	Eirik	Selger2etternavn	Moseid

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

BOSS fjernet skjeggkre i 2022. Ikke sett siden.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vi hadde vanninntrengning fra altanen i etasjen over. Utbedret av GF Eiendomsutvikling AS i september 2021.

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

GF Eiendomsutvikling AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Tetting mellom altan og karmen til altandør.

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Vintervoll

Redegjør for hva som er gjort og når

Bytting av deler etter varmgang i varmtvannsbereider. August 2024.

12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Tensiokontroll utført januar 2022.

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Som tidligere nevnt.

Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slekninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjøpmøt signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slekninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

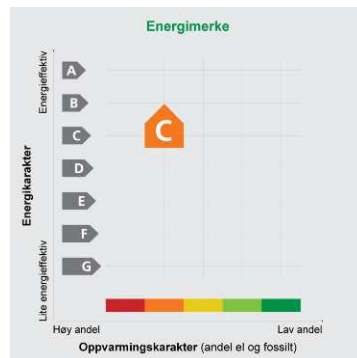
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartslysninger, herunder BankID.

# ENERGIATTEST



Adresse	Fridtjof Nansens vei 56D
Postnr	7020
Sted	Trondheim
Løilighetsnr.	
Gnr.	422
Bnr.	363
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknr.	A2016-644364
Dato	09.03.2016



Eier	Ase Eidissen
Innmeldt av	CHRISTER KLUNGERBO

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig horisontaldelt  
**Byggeår:** 2000  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 89  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved  
**Ventilasjon:** Balansert  
**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tilatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

Aasen Bygg AS  
Gamle Kongevei 70  
N-7043 TRONDHEIM

## FERDIGATTEST

Vår saksbehandler  
Erik Prestmo

Vår ref.  
98/14136  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:  
21.03.2002

### FRIDTJOF NANSENS VEI 54B, FERDIGATTEST

Byggested: FRIDTJOF NANSENS VEI 54B Gnr./bnr.: 422/363  
Ansvarlig søker: Aasenbygg AS  
Tiltakshaver: Aasen Bygg AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 08.03.2002.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1227/98 og DB1567/98.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Benite Haugrønning  
bygningssjef

  
Erik Prestmo  
saksbehandler

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no  
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

042615/02



TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSKONTORET

Aasen Bygg AS  
Gamle Kongevei 70  
7043 TRONDHEIM

KOPI

**DELEGASJONSSAK**  
NR: DB 1227/98  
**INNVILGET**  
**RAMMETILLATELSE**



Deres ref.

Vår ref. BU/300/14136/1998 oppgis ved alle henvendelser  
Dato 27.08.98

**FRIDTJOF NANSENS VEI 54B, NYBYGG BOLIGHUS MED 4 BRUKSENHETER**

Byggested: Fridtjof Nansens vei 54B G.nr.: 422/363  
Ansvarlig søker: Aasen Bygg AS  
Tiltakshaver: Aasen Bygg AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak.

**Innledning:**

Søknaden er mottatt 27.04.98. Søknaden ble komplettert 16.06.98.  
Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret 16.06.98 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er avholdt 06.02.98. Det er også behandlet en forespørsel om utbygging av tomten i brev av 05.11.97

Søknaden gjelder rammetillatelse for 1 bolighus med tilsammen 4 bruksenheter. 3 av enhetene har muligheter for livslopsstandard ved enkle ommøbleringer.

Det har ikke kommet merknader fra naboer og gjenboere.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for  
- Pir II Arkitektkontor AS  
- Aasen Bygg AS

**Planstatus**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-307 godkjent 16.11.32 og R-XXXII - C godkjent 11.05.36 og er regulert til byggeområde for boliger.

088189/98

Postadresse: Holtermanns veg 1 7005 Trondheim	Besøksadresse: Holtermanns veg 1 Trondheim	Telefon: 72 54 63 81 72 54 63 75 Telefax: 72 54 67 05	Organisasjonsnummer: 942 110 464
---	--	---	----------------------------------

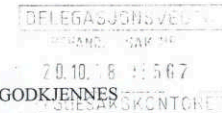
Side 2

**Vurdering/begrunnelse**

Søknaden er i tråd med tidligere konsept for utbygging som er blitt presentert på Byggesakskontoret. En har imidlertid gått bort fra underjordisk garasjeanlegg med heis da dette ble for kostnadskrævende.  
Det er utarbeidet en utomhusplan i målestokk 1:200 som ligger på byggesaken for hus A. Utomhusplanen skal være ferdig opparbeidet samtidig med at husene ferdigstilles. Leilighetene i sokkeletg. og 1.etg. er prosjektert med tanke på å tilfredsstille kravene til livslopsstandard med unntak av inngangsdørene som bør være 100cm. Vi anbefaler at disse gjøres om fra 90-dører slik at en evt. senere omgjøring til livslopsstandard kan gjøres ved endret møblering.

Byggesakskontoret ønsker at det legges frem en fargeplan sammen med en materialbeskrivelse før det kan gis igangsettingstillatelse for byggarbeidene.

**VEDTAK:**



**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES**

Tiltaket tillates ikke satt i gang før ansvarlig søker/samordner har mottatt igangsettingstillatelse fra kommunen. Igangsettingstillatelse vil bli gitt når søknad i samsvar med § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll er innsendt og godkjent, og gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer er betalt.

Andre vedlegg som ønskes mottatt i forbindelse med igangsettingstillatelse er:

Et tydelig kart med bygningene inntegnet og målsatt i målestokk 1:500. En kan godt ta utgangspunkt i utomhusplanen og komplettere denne med målsetting. Kartet skal danne grunnlag for utstikking av husene.

Forslag til fargesetting med en beskrivelse av materialbruk skal sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at denne rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

**Kontrollplaner og ansvarsrett**

Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret dato. Godkjenningen gis på grunnlag av fagområder/ koder i *Byggesakskatalogen/Godkjenningskatalogen*.

I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for  
- Aasen Bygg AS  
- Pir II Arkitektkontor AS

088189/98

Side 3

Det vises til gjeldende reguleringsplaner og plan- og bygningslovens §§ 93 og 95. Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

  
Liv Svare  
seksjonsleder

  
Ingrid Jørgensen Sollai  
overarkitekt

vedlegg: Godkjente ansvarsrettsøknader  
%%%::: ...



088189/98



TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSKONTORET

Aasen Bygg AS  
Gamle Kongevei 70  
7043 TRONDHEIM

**DELEGASJONSSAK**  
NR: DB 1567/98  
**IGANGSETTINGS-**  
**TILLATELSE**  
**TO TRINNS SØKNAD**

Deres ref.

Vår ref.  
BU/300/14136/1998  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
29.10.1998

**FRIDTJOF NANSENS VEI 54B, SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR BOLIG MED 4 BRUKSENHETER**

Byggested: Fridtjof Nansens vei 54B G.nr.: 422/363  
Ansvarlig søker: Aasen Bygg AS  
Tiltakshaver: Aasen Bygg AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i følgende sak.

**Innledning:**

Søknaden er mottatt 23.10.1998.  
Reviderte tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Tiltaket er godkjent i rammetillatelse datert 27.08.98

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

Med byggesøknaden følger ingen søknader om lokal godkjenning av foretak.

**VEDTAK:**

Tiltaket tillates igangsatt som prosjektert.

*Kontrollplaner og ansvarsrett*

Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 23.10.98.  
Godkjenningen gis på grunnlag av koder i *Byggesakskatalogen/Godkjemingskatalogen*.

Postadresse:  
Holtermanns veg 1  
7005 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

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

111816/98

Organisasjonsnummer: 942 110 464

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

**Forøvrig gjelder følgende:**

*Gebyrer og avgifter* i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

*Uistkking* skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret. Når bygget er stukket ut i terrenget, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av kommunen i samråd med ansvarlig søker.

*Kontroll av utførelse*

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

*Utomhusplan*

Utomhusplan skal opparbeides samtidig med bebyggelsen. Det kan ikke gis brukstillatelse før utomhusplanen er ferdig opparbeidet.

*Ferdigstillelse*

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
*Liv Svare*  
Liv Svare  
seksjonsleder

*Ingrid F. Sollai*  
Ingrid Jørgensen Sollai  
overarkitekt

vedlegg: Godkjente søknader om ansvarsrett  
%%%::: ...



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

KOPI

Aasen Bygg AS  
Gamle Kongevei 70  
N-7043 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Ingrid Jørgensen Sollai

Vår ref.  
98/14136  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.  
Alf Walseth

Dato:  
28.09.1999

**FRIDTJOF NANSENS VEI 54B, TILLEGSMELDING ENDRINGER**

Det vises til Deres tilleggs melding mottatt 06.09.1999.

Tilleggs meldingen ble nabovarslet 06.09.1999. Byggesakskontoret har ikke mottatt merknader fra naboer innen fristen.

Tilleggs meldingen beskriver en endret planløsning i sokkel- og 1.etasje. Leilighetene er nå bedre tilpasset "livslopsstandard" enn tidligere. I tillegg viser tegningsmaterialet endringer av toppleiligheten, samt endret takkonstruksjon på huset. Toppleilighet har fått en ny stor takterrasse med utsikt over byen.

Byggesakskontoret mener nye løsninger representerer en forbedring i forhold til tidligere og godkjenner reviderte tegninger under henvisning til tidligere vedtak i saken. Det må sendes inn endrede snitt-tegninger da disse ikke er blitt revidert. Tidligere godkjente tegninger makuleres.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare  
bygningssjef

*Ingrid F. Sollai*  
Ingrid Jørgensen Sollai  
overarkitekt

Vedlegg: Søkers sett av godkjente tegninger

Kopi: Pir II Arkitektkontor AS, v/Maryann Tvenning, Pir 2 Kai 13, 7010 TRONDHEIM

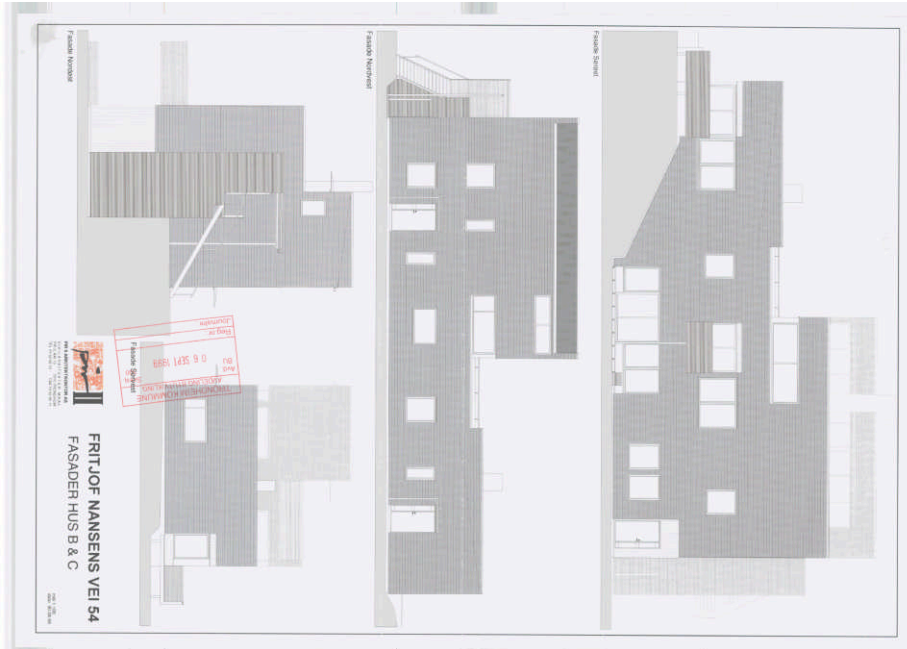
Postadresse:  
Holtermanns veg 1  
7004 Trondheim

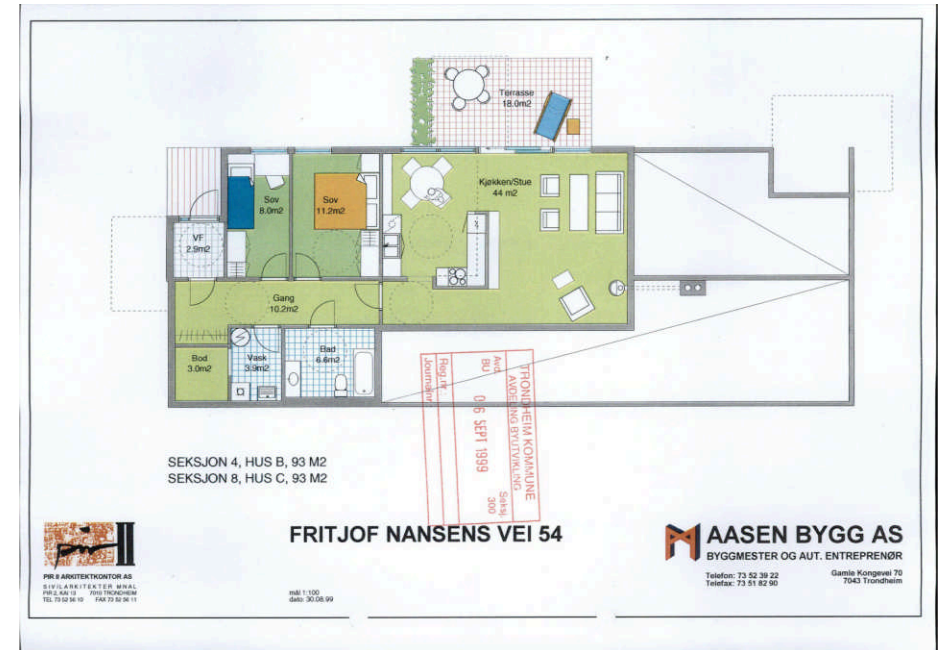
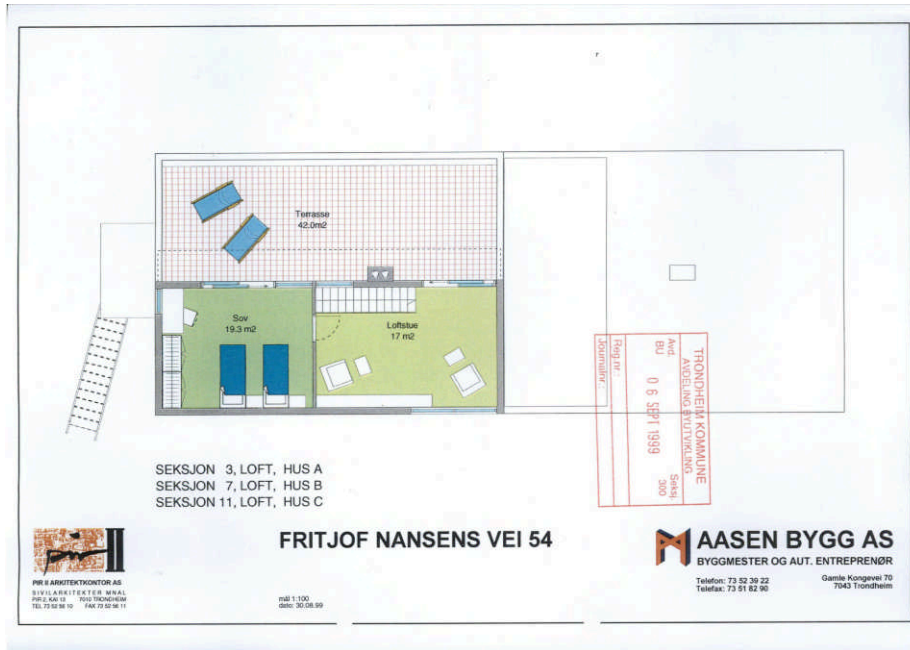
Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

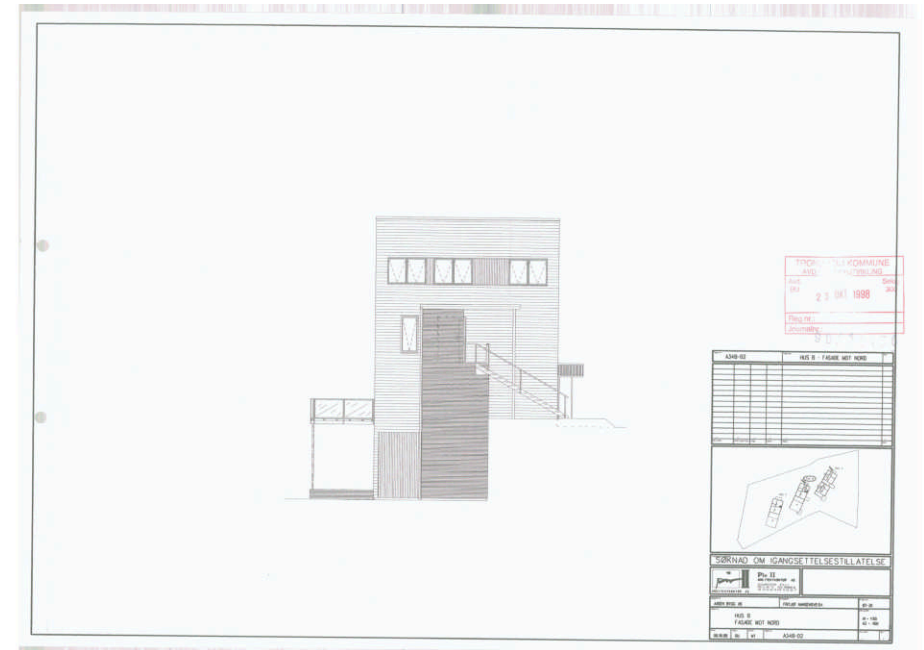
Telefon:  
72 54 63 81

Telefaks:  
72 54 67 05

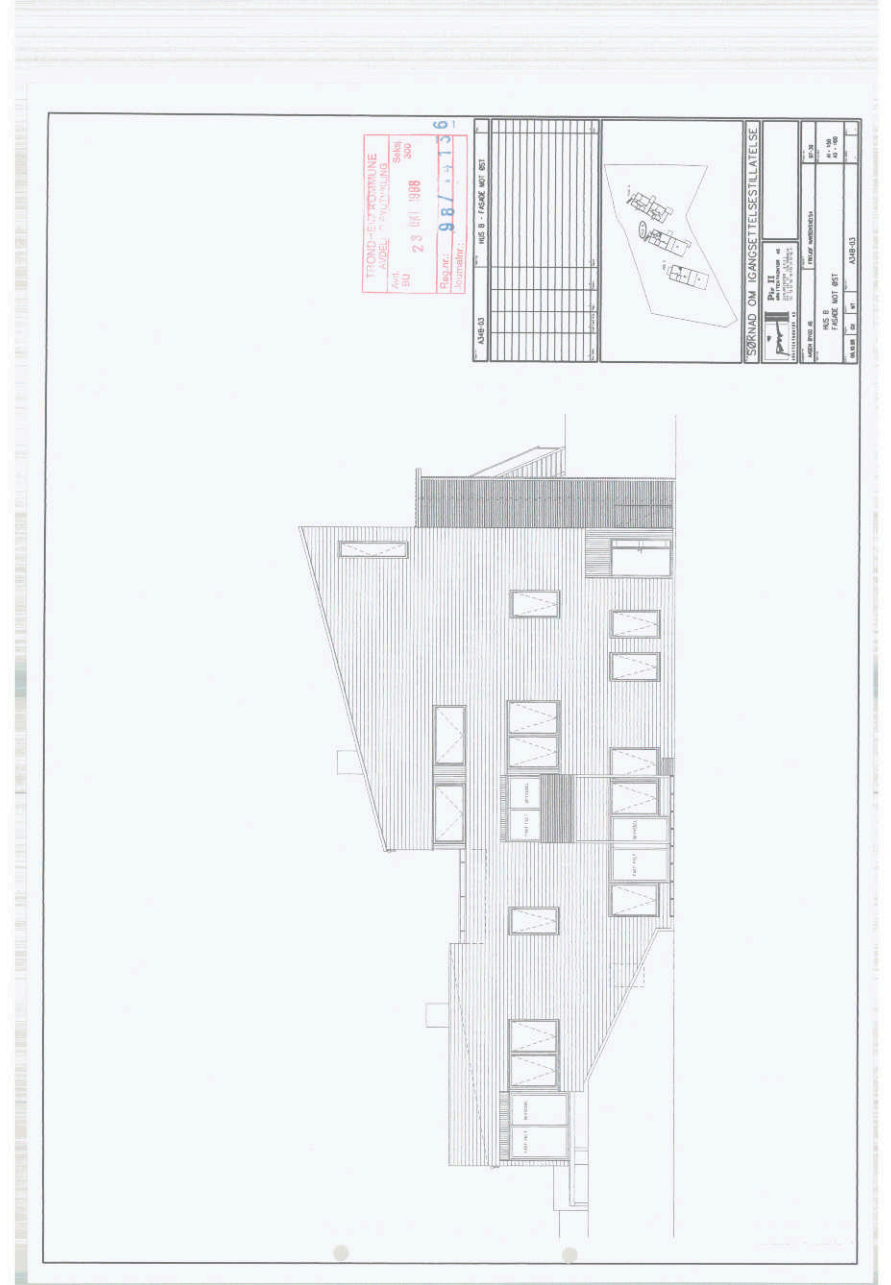
Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464



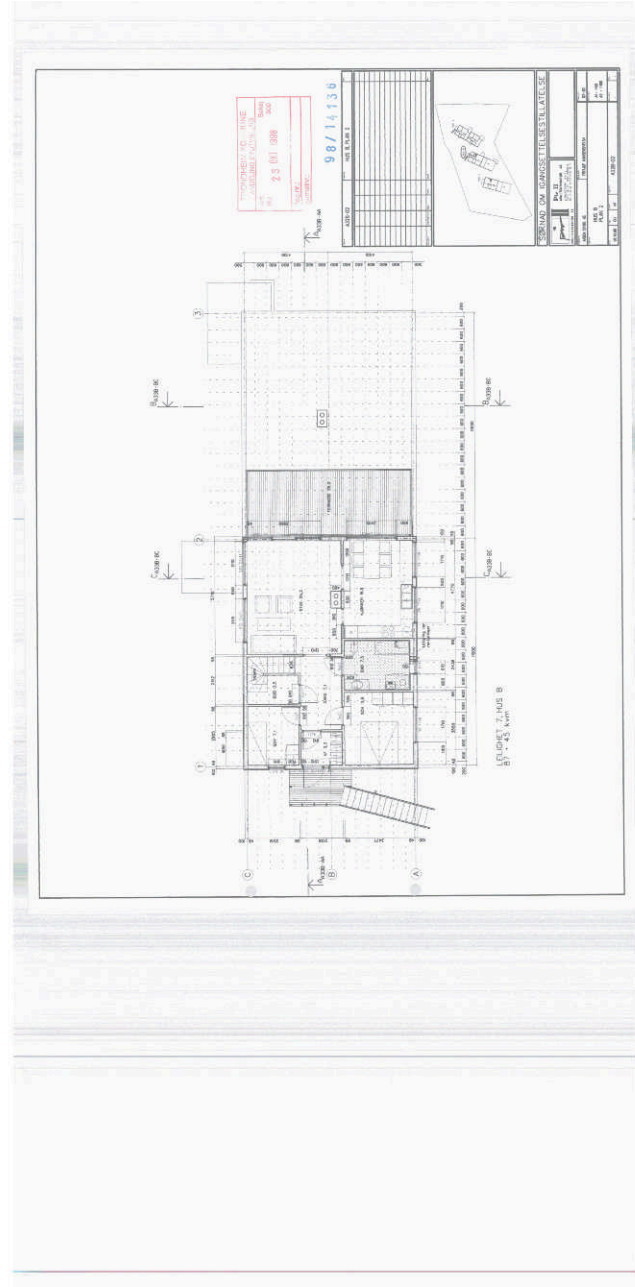
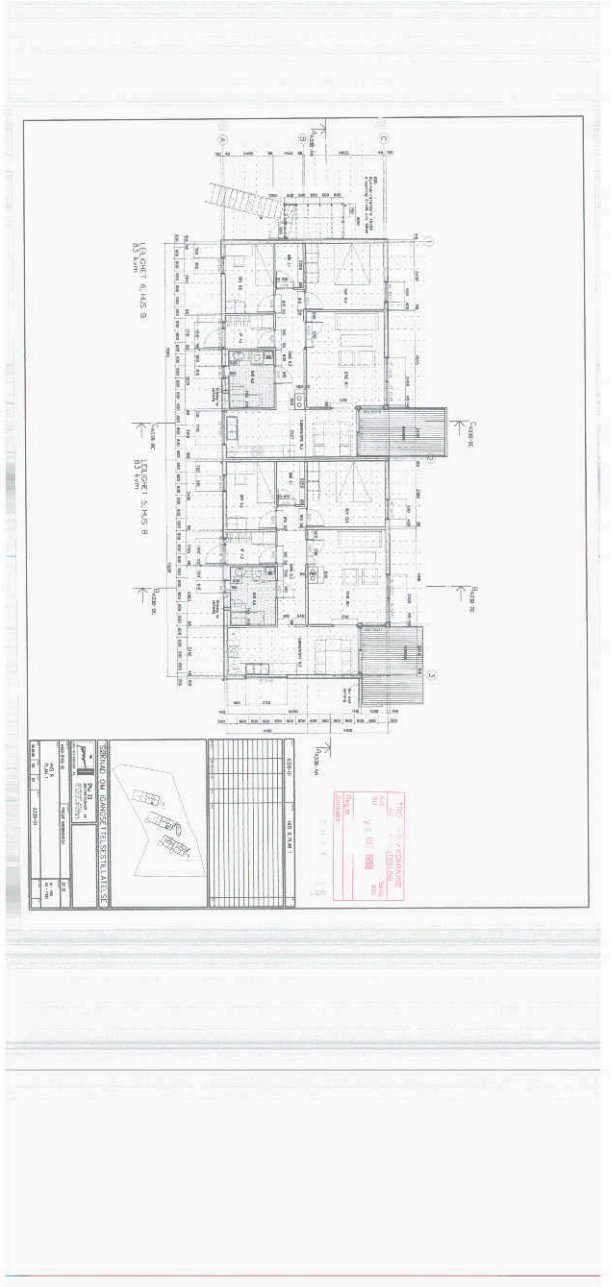


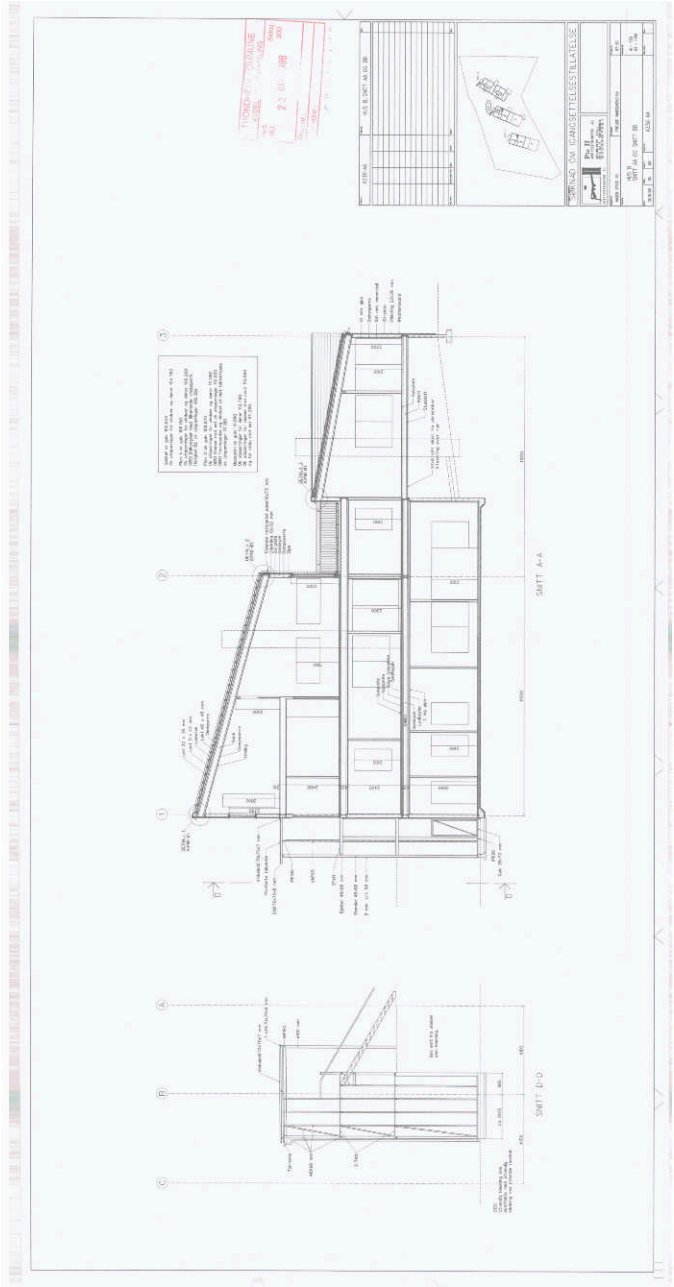
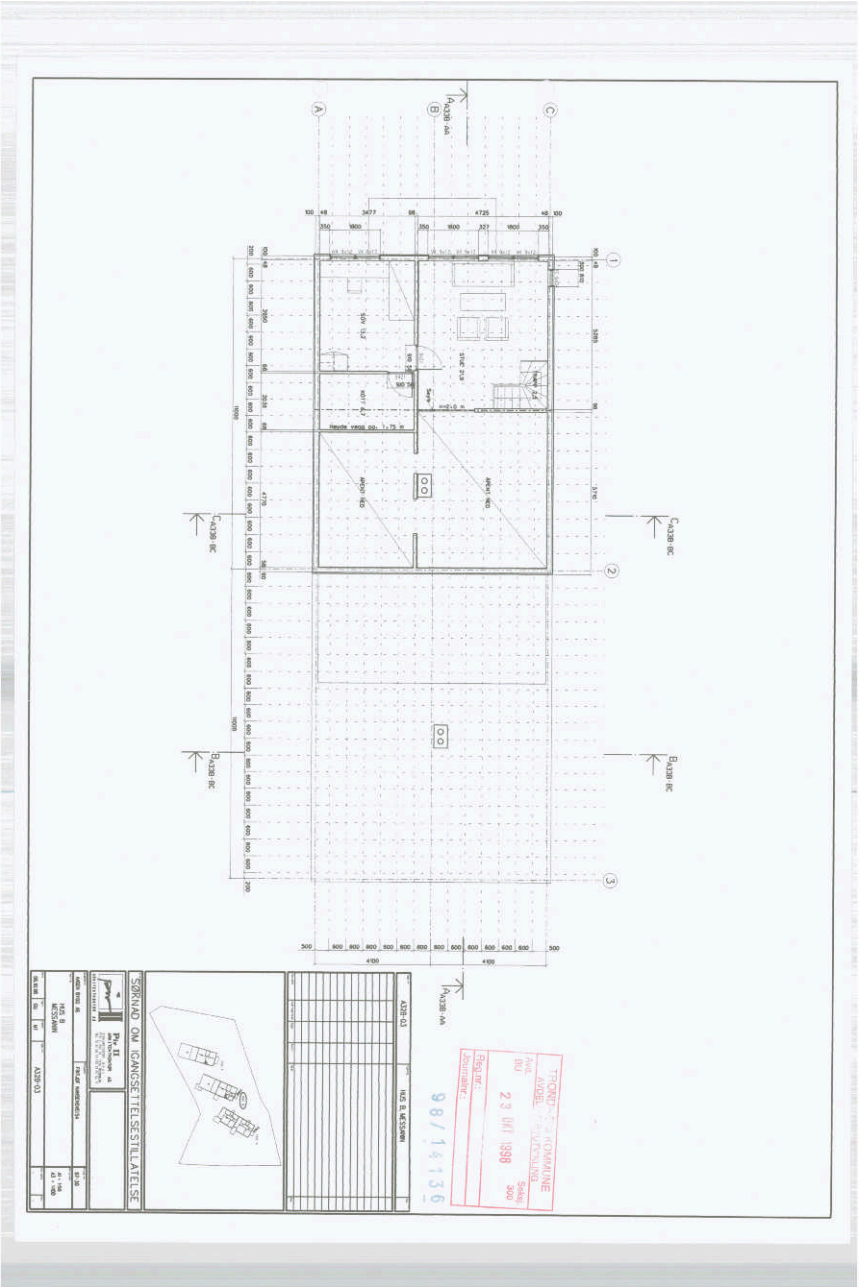


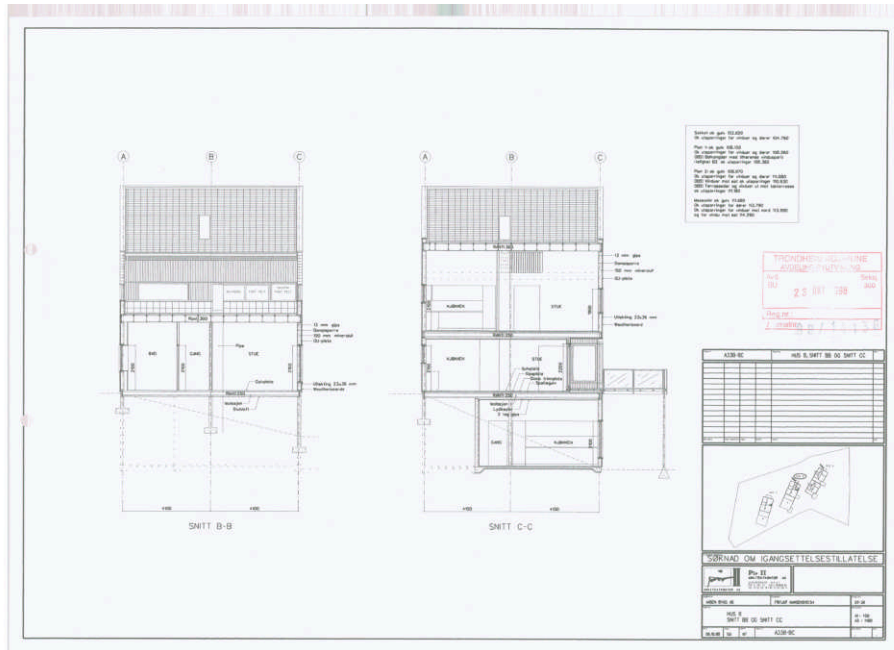






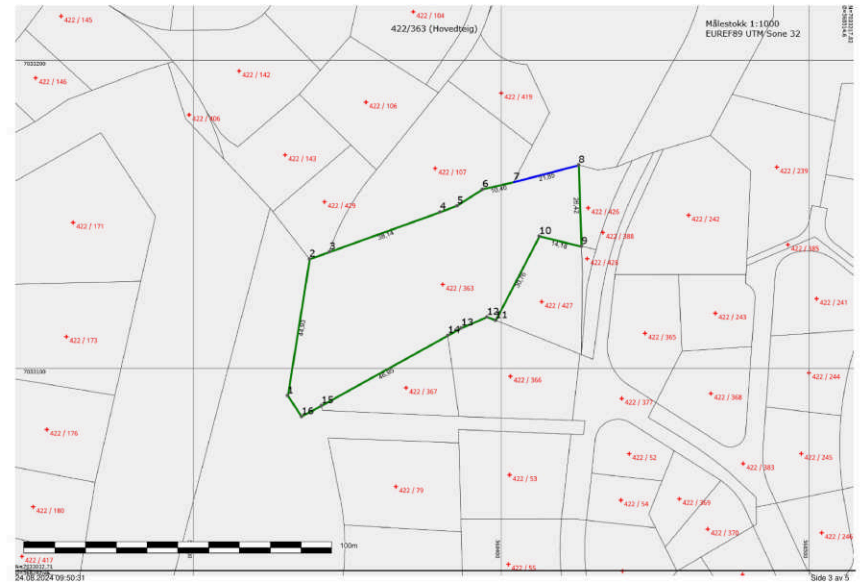
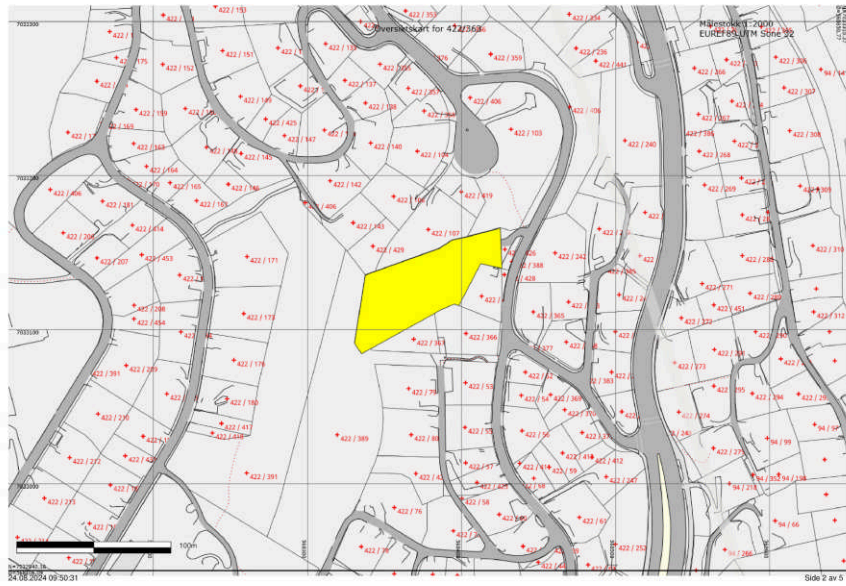






### Orientering om matrikkelkart

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



**Areal og koordinater**

Areal: 3624,10      Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32      Nord: 7033127,25      Øst: 568381,12

**Ytre avgrensning**

Grensepunkt/Grenselinje	Merke nedsett i Grensepunkttype/		Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Løper	Nord					
1	7033091,22	568330,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			44,93	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033135,59	568337,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,92	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033137,93	568344,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			38,14	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033150,84	568380,16	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			5,94	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033152,85	568385,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,81	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033158,18	568393,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,40	Ikke hjelpelinje		11	
7	7033160,54	568404,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,85	Ikke hjelpelinje		50	
8	7033166,09	568425,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,42	Ikke hjelpelinje		11	
9	7033139,69	568426,19	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			14,18	Ikke hjelpelinje		11	
10	7033142,95	568412,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			30,76	Ikke hjelpelinje		11	
11	7033115,65	568398,22	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,01	Ikke hjelpelinje		11	
12	7033116,77	568395,43	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,09	Ikke hjelpelinje		10	
13	7033113,20	568387,07	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,96	Ikke hjelpelinje		10	
14	7033110,79	568382,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

24.08.2024 09:50:31

Side 4 av 5

			46,95	Ikke hjelpelinje		11	
15	7033088,02	568341,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,37	Ikke hjelpelinje		11	
16	7033084,44	568335,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,17	Ikke hjelpelinje		11	

24.08.2024 09:50:31

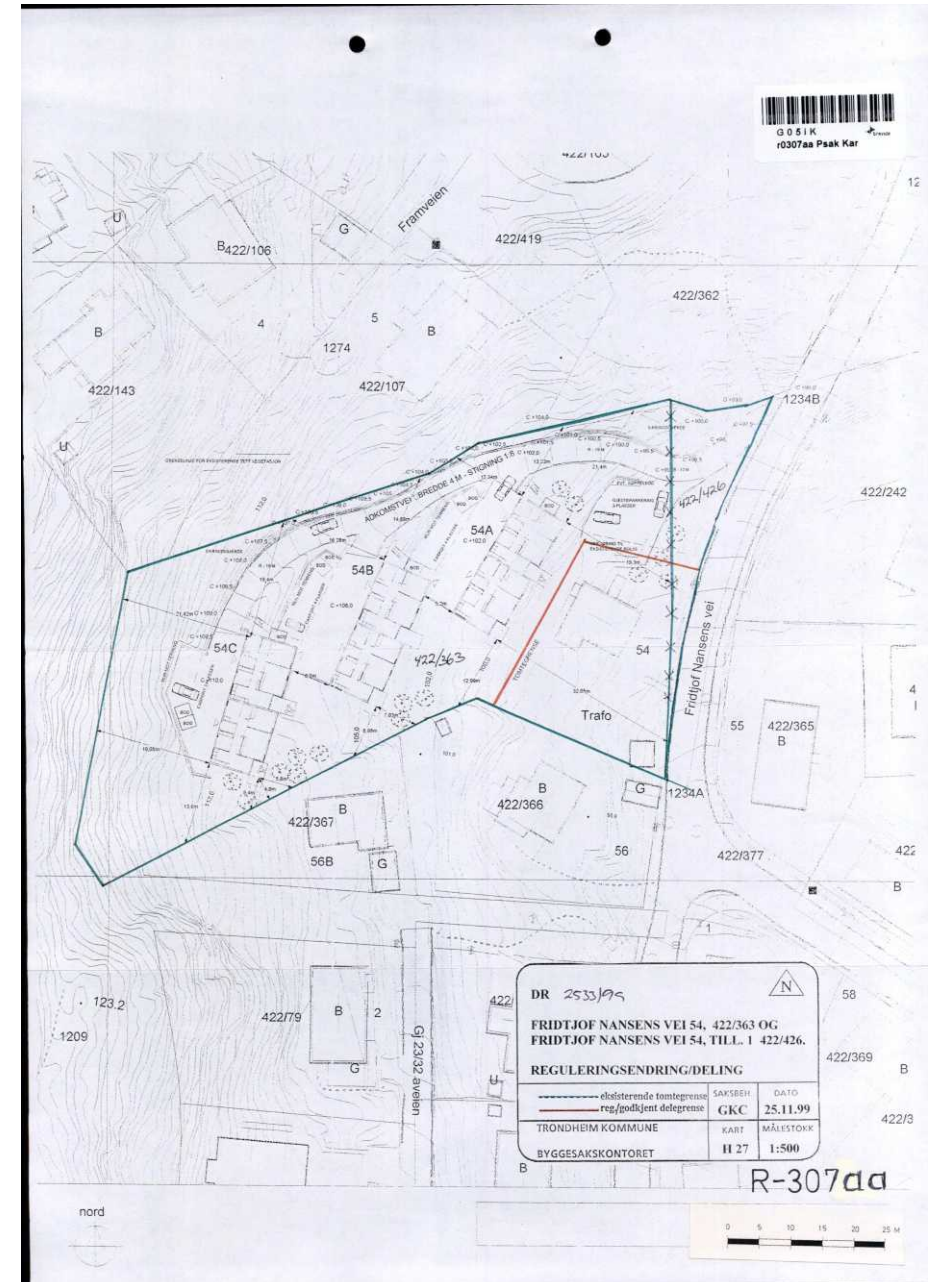
Side 5 av 5

R 307, stadfestet 16.11.32

Vedtekter for reguleringsplan for Vestbyen i Trondheim og tilstøtende strøk av Strinda herred (strøket Stavne-Wullumsgården), dog således at reguleringen av Stavnehalsvæn ikke omfattes av stadfestelsen.

I tilknytning til reguleringsplanen approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av Strinda Herredsstyre i møte den 7. oktober 1952 vedtatte vedtekt for strøket Vullumsgården-Stavne sålydende :

" I strøk for åpen bebyggelse kan bygningsrådet tillate at bygging trekkes lenger inn på tomten enn byggelinjene viser."





# Husordensregler

## FOR SAMEIET UTSIKTEN, TRONDHEIM

(Vedtatt på sameiermøte 06.12.2000, sist endret i ordinært årsmøte 04.05.2022)

### 1. ANSVAR

Hver seksjonseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold og kan føre til sanksjoner. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensreglene. (Se vedtektenes punkt 7-1 Mislighold)

### 2. TRIVSEL

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

### 3. GJENSIDIG HENSYN

Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i Sameiet Utsikten. Mellom klokken 23.00 og 07.00 må det særlig vises hensyn. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### 4. UTVENDIGE ENDRINGER

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning av styret/årsmøtet. Dette omfatter slik som installasjoner på fellesarealer herunder inngrep på yttervegger/uteareal og i carporter som å sette opp parabolantenner, lettvegger, markiser varmpumpe og lignende.

Påbygg: Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter seksjonseier selv å sørge for dette.

### 5. ORDEN, PARKERING OG AVFALL

Beboerne plikter å holde slik orden i ytre rom og fellesarealer at fellesskapets trivsel respekteres. Biler, sykler og barnevogner parkeres/plasseres i eiers carport. Avfall skal plasseres i anviste beholdere eller fjernes. Sjøppposer skal ikke settes utenfor ytterdør. Dette er tiltak for å holde rotter og mus borte.

Gjesteparkeringsplassene skal ikke brukes permanent av seksjonseiere. Se skilting.

Se også sameiets vedtekter punkt 4-5 (1 og 2) og bestemmelse om ladepunkt for el-bil o.l.

### 6. HUSDYR

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til plage eller ulempe for andre beboere. Verandaer/terrasser skal ikke brukes som oppholdssted/luftegård for husdyr. Husdyr luftes utenfor fellesarealet. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer må umiddelbart fjernes av eieren.

### 7. KLAGER

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

### 8. UTLEIE

Utleie av carport skal godkjennes av sameiets styre.

Utleie av leilighet skal meldes på eget skjema til sameiets styre. Skjema fås ved å kontakte sameiets eiendomsforvalter.

### 9. GRILLING PÅ VERANDAER OG TERRASSER

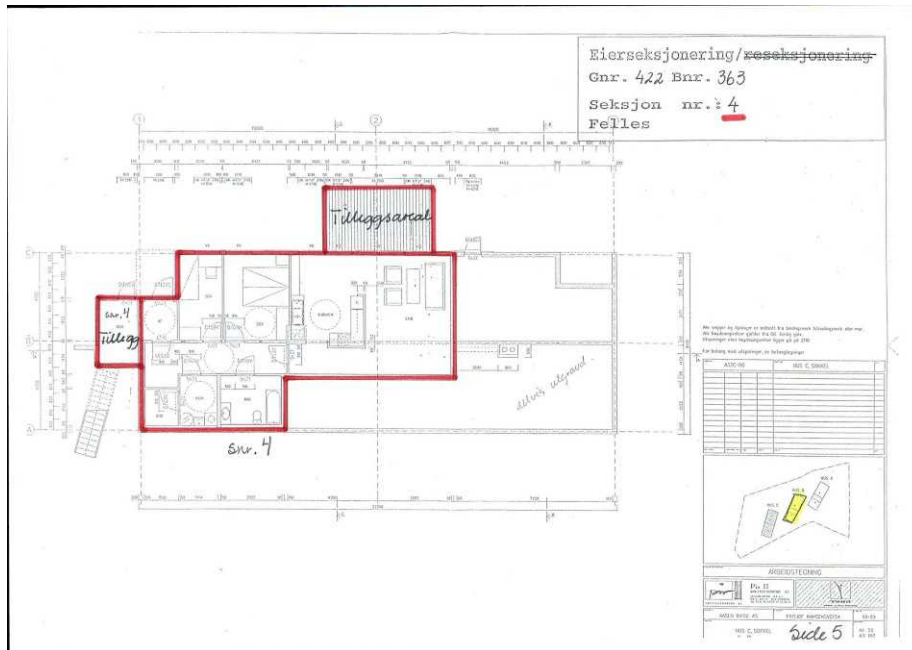
For grilling på verandaer eller terrasser må det bare benyttes elektriske eller gassdrevne griller.

### 10. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Styret innkaller til dugnad høst og vår. Jevnlig og nødvendig vedlikehold av uteområdene er fordelt på enhetene. Se dokument "Vedlikehold av uteområdene" - fås ved å kontakte sameiets eiendomsforvalter.

### 11. SKADEFORBYGGENDE TILTAK

Det vises til sameiets vedtekter om vedlikehold, punkt 5, og seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten, punkt 5-1, og sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesareal mm, punkt 5-2.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET UTSIKTEN

(org. nr. 987 602 686)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 06.10.2020.

### 1. NAVN

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Utsikten. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. oktober 2000.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 11 boligseksjoner på eiendommen gnr. 422, bnr. 363 i Trondheim kommune.

Sameiets adresse er Fridtjof Nansens vei 54 A-D, 56 A-D og 58 A-C.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og carportplasser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### **3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLEAREALER**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

(2) Seksjoner i sokkeletasje har disposisjonsrett til areal mot øst utenfor egen stue. For øvrig disponeres arealene felles, med unntak av at boder og carportplasser skal disponeres i henhold til seksjoneringen.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

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

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

#### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

### **4. PARKERING**

#### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 11 parkeringsplasser i carport.

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

#### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene.

#### **4-4 Kostnader**

Kostnader til drift og vedlikehold av carportene fordeles mellom seksjonseierne med likt beløp pr. seksjon.

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### **5. VEDLIKEHOLD**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Fellesskostnader som bygningsforsikring ol. skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Fellesskostnader som strøm, varmekabler, adkomst, vintervedlikehold mv. skal fordeles med likt beløp pr. seksjon.

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til

framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Taushetsplikt**

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

### **8-7 Styrets representasjonsadgang**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **9. ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Varsel kan gjennomføres ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i

innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

#### 10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

### Sameiet Utsikten - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>				
	143 184	133 944	143 193	143 193
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader lik fordeling	190 212	177 936	190 226	190 226
Tillegg elektroniske fellesavtaler	91 872	90 288	91 850	94 000
Tillegg vedlikeholdsfond	99 996	99 996	100 000	100 000
Andre driftsinntekter	1	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>525 264</b>	<b>1 041 960</b>	<b>525 269</b>	<b>527 419</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	2	-1 551	1 551	-1 600
Styreonorar	3	-11 000	0	-11 000
Forretningsføreronorar		-40 274	-38 508	-42 000
Eksterne honorar	4	0	-4 313	-2 138
Drifts- og serviceavtaler	5	-13 627	-13 321	-14 806
Løpende vedlikehold	6	-33 881	-116 838	-53 450
Periodisk vedlikehold	7	-61 588	-477 501	-35 277
Elektroniske fellesavtaler		-88 812	-88 781	-91 850
Forsikring		-58 150	-52 197	-57 500
Energi, felles		-184 723	-125 396	-141 000
Andre driftsutgifter	8	-8 054	-9 628	-9 301
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-501 660</b>	<b>-924 932</b>	<b>-520 952</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>23 605</b>	<b>117 028</b>	<b>6 467</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
Finansinntekter		11 999	9 318	1 500
Finanskostnader		-97	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>11 902</b>	<b>9 318</b>	<b>1 500</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>35 507</b>	<b>126 346</b>	<b>68 889</b>
<b>Ordinært resultat etter skatt</b>		<b>35 507</b>	<b>126 346</b>	<b>68 889</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	9, 12	<b>35 507</b>	<b>126 346</b>	<b>68 889</b>
<b>Disponering av totalresultat:</b>		<b>35 507</b>	<b>126 346</b>	<b>68 889</b>
Overført til annen egenkapital		35 507	126 346	0

## Sameiet Utsikten - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	88 321	80 226
Mellomregning Klare Finans	10	3 713	7 596
Opptjente renter	10	6 097	3 546
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	244 641	227 526
Sum omløpsmidler		342 772	318 894
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>342 772</b>	<b>318 894</b>

Org.nr: 987 602 686 - 1011

Side 6 av 12

## Sameiet Utsikten - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	236 313	200 806
Sum egenkapital		236 313	200 806
<b>GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 771	71 135
Forskudd kunder		3 065	6 230
Påløpte kostnader		36 976	39 358
Annen kortsiktig gjeld		648	1 366
Sum kortsiktig gjeld		106 460	118 089
Sum gjeld		106 460	118 089
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>342 772</b>	<b>318 894</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Eirik Moseid  
LederAsbjørn Kubban  
StyremedlemJennie Andrea Mostal Samuelstuen  
Styremedlem

Org.nr: 987 602 686 - 1011

Side 7 av 12



## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Utsikten tirsdag 14.03.2023 kl. 18:00 - Borgstua ved Sverresborg Folkemuseum - møterom Svalsberget.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Vegard Longva

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Remi Antonsen

#### 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Asbjørn Kubban

#### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall seksjonseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede: 7

#### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

### 2. Årsoppgjør for 2022

#### 2.1 Godkjenning av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

#### 2.2 Disponering av resultat

Protokoll fra årsmøte 2023 - Sameiet Utsikten.

Side 1/2

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Kr 6 000 til styreleder og kr 2 500 til hvert styremedlem

**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 11 000

### 5. Valg

#### 5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Vegard Longva

**Vedtak:**

Valgt som styreleder for 2 år ble: Eirik Moseid

Protokoll fra årsmøte 2023 - Sameiet Utsikten.

Side 2/2



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 henge lås, 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no](http://help.no)/minside, telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no)



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240193

Adresse: Fridtjof Nansens vei 56D, 7020 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 422, Bnr. 363, Snr. 4 og Gnr. 422, Bnr. 426, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000  
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 23.10.2024 og utformet iht.  
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER  
& PARTNERS**



