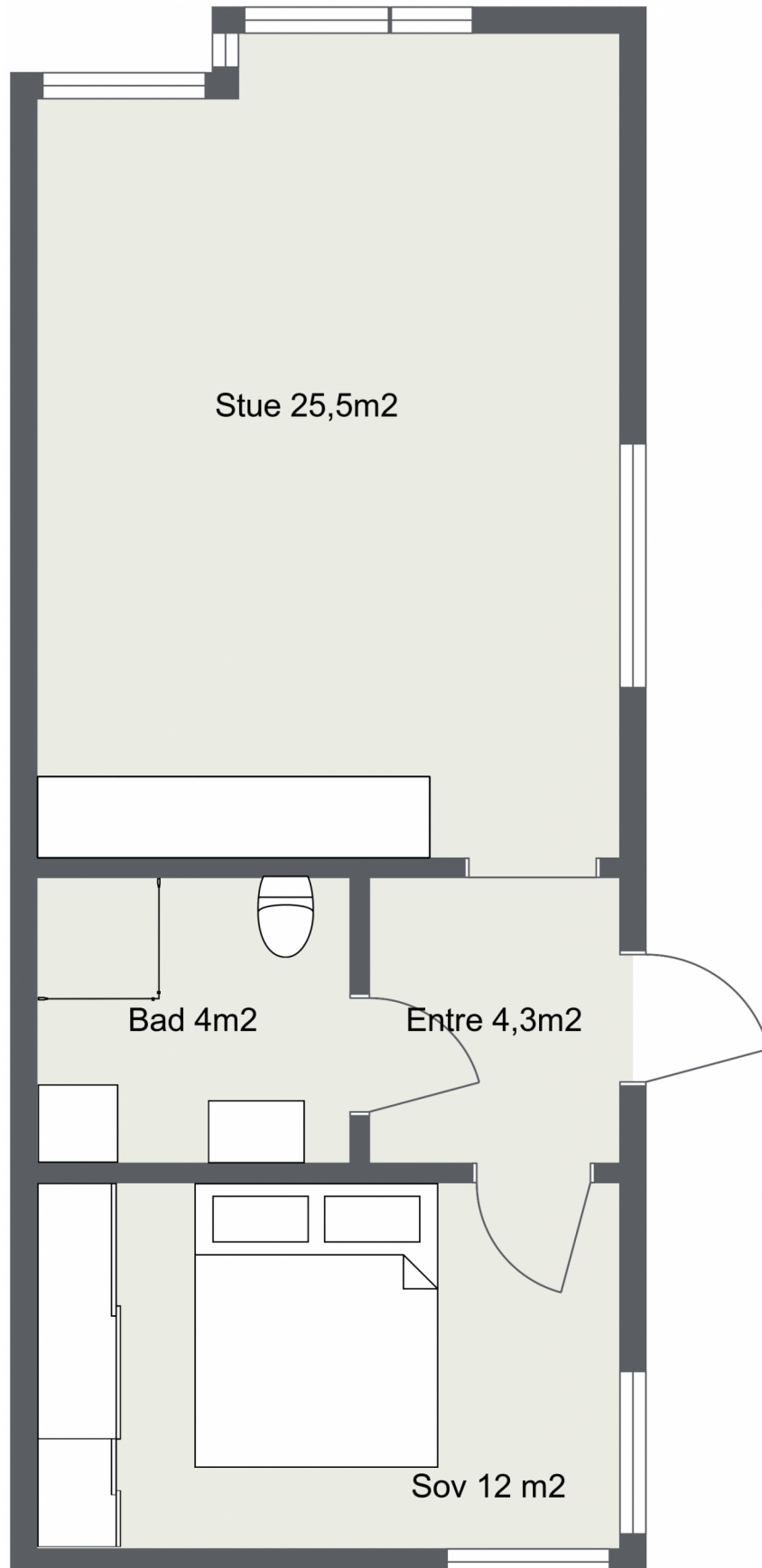


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Munkhauveita 1.Etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250201	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Biljana Stangeland	Ole C Stangeland

Gateadresse	
Munkhaugveita 10	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7013

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny rotormotor og gjenvinner i ventilasjonsanlegget

Arbeid utført av

Økovent AS

Filer

[1Samsvarserklæring_-Egil_Bjørgan_\(Frakobling_varmekabler_taknedløp\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegget er blitt kontrollert

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Det har vært opservert rotter på gårdsplassen.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Biljana Stangeland	1c9d93b0905533b03432	03.09.2025	Signer authenticated by One time code
	61182f70a17fb36dd0d4	16:22:21 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Stangeland	b367709421aa5cb67959f	02.09.2025	Signer authenticated by One time code
	b2c82607145b76a6780	07:51:05 UTC	

Document reference: 1250201

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

Tilstandsrapport

📍 Munkhaugveita 10, 7013 TRONDHEIM

📖 TRONDHEIM kommune

gnr. 400, bnr. 129, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 19028-1204

Referansenummer: FX3584

Autorisert foretak: Aktiva Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Myhren

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aktiva Bygg AS

Aktiva EiendomsTakst, en avd i Aktiva Bygg AS



Rapportansvarlig

Ståle Myhren

Uavhengig Takstingeniør

post@aktiva-takst.no

959 61 900



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning bestående av leiligheter. Bygningens hovedbyggemateriale er betong, taket er et saltak i tre. Vinduer er to lags glass utvendig er vinduene tekket med aluminium

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ingen avvik under dette avsnittet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Ingen avvik under dette avsnittet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Ingen avvik under dette avsnittet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tg2 - Det er ikke registrert at det er montert lekkasje deteksjon på kjøkkenet.

Tg2 - Det er ikke montert komfyrvakt

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen avvik under dette avsnittet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

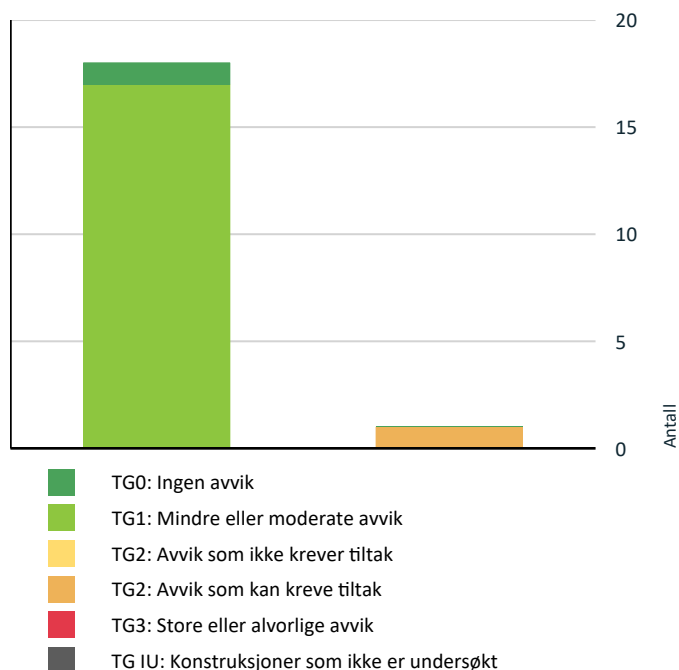
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet, undertegnede har ikke sjekket om planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring er foretatt i aktuell leilighet samt i påvist. bod. Det er ikke avklart hvordan bygningen er fundamentert. Det er ikke påvist at boligen har krypgrunn.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Boligen varmes opp ved fjernvarme på radiatorer og med balansert ventilasjon

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

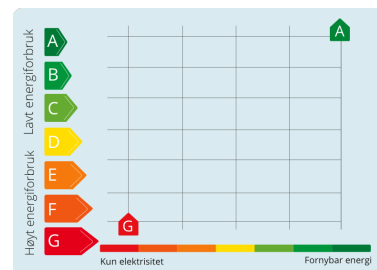
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2013

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu er to lags vinduer med aluminiums utside. Det er foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige steder og funksjons prøvinger. Det ble ikke registrert avvik.

TG 1 Dører

Hoved inngangsdør i tre med brannklasse IE30, og lyd dempende kvalitet. Kontroll er foretatt, det er ikke registrert avvik.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er betong himling, malte plater på vegg og parkettgulv. Det registreres bruksmerker og normal aldrings slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot grunn eller ubebodd kjeller, kontroll er foretatt visuelt. Det er ikke foretatt nivellering da forsvarlig nivellering krever et større antall målepunkter. På forespørsel vil dette kunne gjøres når leiligheten står ubebodd.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte glatte. Det er foretatt funksjonsprøving, og visuell kontroll. Dørene fungerer som forutsatt, og er i god stand.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling er malte plater, vegger er flislagt. Det er foretatt søk med fukt måler på erfaringsmessig utsatte områder. Indikasjon på skader er ikke registrert. Overflatene er også visuelt kontrollert. Avvik er ikke registrert.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell og fall mot sluk tilfredsstiller gjeldende krav. Det er fall i hele gulvet, samt nedsenket våtsone. Det er også sett etter oppsprekninger i flis/fuger. Avvik er ikke registrert

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I Sluket er det sett etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter. Avvik er ikke registrert.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert utstyr er Veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i god stand.

ETASJE > BAD/VASKEROM

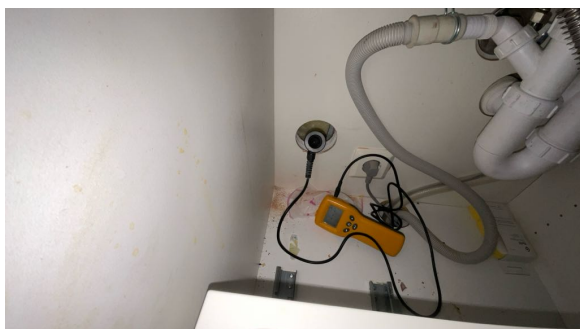
TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, er det boret hull fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Montert utstyr på kjøkken er Kjøl/frysenskap, induksjonsplatetopp og stekeovn. Ved hjelp av fuktmåler er det sett etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vann installasjoner. Det er ikke registrert høye fuktverdier. Innredningen er funksjons prøvet og vurderes å være i god stand. Eier opplyser at platetopp ble byttet i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Det mangler komfyrvakt dette er det et normal krav om.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales montert komfyrvakt og lekkasjedeteksjon.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator, er koblet via ventilator slange ut vegg. Ventilatoren er på en enkel måte funksjonsprøvet og funnet å være i god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør-i-rør-system. Det er foretatt undersøkelse om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke registrert avvik.

TG 1 Avløpsrør

Avløpet er i mindre grad synlig i boligen, men det er prøvet ved tapping på flere steder samtidig. Det er registrert god funksjonalitet. Kun synlige deler av anlegget er vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg er i drift ved befaringen, det er foretatt visuell kontroll av anlegget i tillegg til vurdering av funksjon. Det er ikke avdekket indikasjon på avvik. Eier opplyser at det er utført service på ventilasjonsanlegget i 2024

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Vannbåren varme forsyner boligen med tappevann og oppvarming via radiator på stue og soverom. Kontroll er foretatt ved bruk av fuktmåler ved tilkoblingsrør på radiatorer.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Brannslukningsapparat er fra 2013, dette er utgått på tid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49	5		54	
SUM	49	5			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Entré, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet, undertegnede har ikke sjekket om planløsning stemmer med byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Ståle Myhren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	400	129		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Munkhaugveita 10							
Hjemmelshaver Stangeland Biljana, Stangeland Ole Christopher							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Trondheim sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Ikke vurdert

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FX3584>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDTEKTER

for

Sameiet Presidentveita

(org. nr. 912 876 039)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av årsmøtet 25. april 2018.

1. Sameiet

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Presidentveita. Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. 400, bnr. 129 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Samtlige seksjonseiere i sameiet Presidentveita eier en ideell andel av seksjonsnummer 13 i Eierseksjonssameiet Schultz gate 8 (992 540 397). Denne seksjonen består av boder.

1-2 Parkering, bakgård, og takterrasser

Det er ingen parkeringsplasser for bil på sameiets eiendom.

Seksjonseierne i nabosameiet, Eierseksjonssameiet Schultz gate 8, har bruksrett til bakgården på sameiets eiendom. De har også bruksrett til sameiets takterrasser. Sykkelparkeringen er felles for seksjonseierne i begge sameier.

1-3 Heis og avfallsrom

Seksjonene 1 – 9 har heis i eget bygg. Øvrige seksjoner har tilgang til heis/trapperom i Eierseksjonssameiet Schultz gate 8. Seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Schultz gate 8 har bruksrett til avfallsrom i Sameiet Presidentveita. For nærmere beskrivelse av rettigheter og plikter mellom Sameiet Presidentveita og Eierseksjonssameiet Schultz gate 8 vises det til egen avtale datert 04.02.13, tinglyst 07.10.13.

1-4 Boder

Seksjonseierne 1-9 og 11-23 disponerer en bod på sameiets fellesareal. Seksjon 10 har seksjonert bodarealet som tilleggsdel. Styret administrerer bruk og tildeling/bytte av boder. Interne bytter av bod aksepteres der det er enighet mellom de aktuelle seksjoner og meldes til styret. Seksjonseier som pga. funksjonshemming el. har behov for bytte av bod kan få dette ved søknad til styret der årsak til behov for bytte dokumenteres

1-5 Bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonene 5, 6, 8, 9, 20, 21 og 23 har seksjonert balkong som tilleggsdel.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndeling i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen og er

basert på arealer hentet fra tegning eks tilleggsarealer. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal.

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

Til fellesarealene hører blant annet bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

(1) Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Sameiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder montering av parabolantenn, oppføring av platting/terrasse, levegg og markiser, og endring av husets utvendige farge.

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å skriftlig underrette styret.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, herunder renhold.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er alle kostnader forbundet med forretningsførsel, revisjon, og kabel-TV/internett. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.

Som tillegg til felleskostnadene vil sameierne bli belastet sin andel av felleskostnadene for seksjon 13 i sameiet Schultz gate 8. Dette fordeles med lik andel på alle seksjoner.

Som tillegg til felleskostnadene vil sameierne bli belastet sin andel av kostnader forbundet med heisen i Sameiet Schultz gate 8. Dette fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfond), dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet når vedkommende blir valgt. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Som skriftlig varsel regnes elektronisk kommunikasjon. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle og eventuelt godkjenne årsregnskapet
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan årsmøtet ikke t fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Vedtak om særlige bomiljøtiltak følger reglene i eierseksjonsloven §§ 49-51.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PRESIDENTVEITA

Vedtatt i ordinært sameiermøte 03.04.2014

1. FORMÅL OG OMFANG

Sameiet Presidentveita er et sameie bestående av 23 seksjoner, fordelt på 9 seksjoner i B1 og 14 seksjoner i B2. Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00-07.00. 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 klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. BRUK AV LEILIGHETEN(E) OG EVENTUELLE TILKNYTTEDE AREALER

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Straks å melde fra om lekkasjer, samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer .
- at fellesarealer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER I FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelsortering skal gjennomføres i henhold til renholdsverkets sorteringsliste (se vedlegg 1).

På søppelrommet tilknyttet sameiet er det kun søppelkasser beregnet restavfall samt spesialavfall. Andre former for søppel må kastes i containere som er plassert på ulike steder i Trondheim sentrum (se vedlegg 2 for veibeskrivelse til nærmeste alternativ). Det er med andre ord ikke lov å sette fra seg poser med flasker o.l. eller å stable papp og papir på søppelrommet. I de tilfeller hvor det kommer til styrets oppmerksomhet at en beboer ikke følger sorteringsreglene,

vil det i første omgang sendes en advarsel. Dersom overtredelsen gjentar seg, vil det sendes faktura til den enkelte beboer for kostnaden ved å leie inn en vaktmester (+ eventuelle fakturagebyr eller liknende) for å rydde opp. Dersom det skulle vise seg å bli et problem at beboere ikke sorterer, må fellesutgiftene justeres opp for å dekke den ekstra kostnad med å leie inn vaktmester for å rydde opp i dette. Dette kan vedtas av styret.

Uønsket post skal ikke forlates ved postkassene. Den skal sorteres og kastes i henhold til renholdsverkets sorteringsliste (se vedlegg 1).

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i bakgården ved sykkelstativene.

Røyking er ikke tillatt i trapperom, kjeller og ved luftinntak til ventilasjonsanlegg. Ved røyking på svalganger, terrasser og bakgård må vedkommende selv bringe med seg askebeger eller liknende. Det er ikke tillatt å kaste røykstupene på bakken i fellesarealene. De som røyker må skaffe seg askebegre. Det er heller ikke tillatt å kaste fra seg snus i fellesarealene.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det er ikke tillatt å grille på de felles takterrassene. Styret kan vedta unntak i enkelttilfeller.

Lyset skal slukkes etter bruk i kjeller.

5. SIKKERHET - LÅSING

Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler eller liknende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

6. KJØRING OG PARKERING

Det er ingen parkeringsmuligheter tilknyttet sameiet. Dersom parkering er nødvendig for beboere, er den enkelte selv ansvarlig for å finne parkeringsplass og følge de regler som er tilknyttet denne bestemte parkeringsplassen.

7. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal imidlertid sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

8. DUGNAD

Styret kan innkalle til dugnad dersom de finner dette nødvendig. Det oppfordres til at minst én person fra hver leilighet møter på dugnaden.

9. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres innenfor rammen av husleielovens bestemmelser om ordensregler.

10. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge husordensreglene.

Klager på overtredelser av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

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

Sorteringsliste



Restavfall

Dette er restavfall:

- › Bleier og bind
- › Bøker med stive permer
- › CD-plater og videokassetter
- › Gavepapir
- › Glass som ikke er emballasje
- › Gummi, lær, skinn
- › Husdyrekskrementer, katte- og fuglesand (små mengder, godt innpakket)
- › Ildfaste former
- › Kald aske (godt innpakket)
- › Krystall
- › Matavfall
- › Mat- og bakepapir
- › Plastleker, lego o.l.
- › Plast som ikke er emballasje
- › Porselen, keramikk, gips
- › Potteplanter
- › Speil
- › Støvsugerposser
- › Suppeposser
- › Tilgriset papp og papir
- › Tilgriset plastemballasje
- › Tørkepapir
- › Utslitte tekstiler og sko
- › Vindu

Plast-
emballasje

Dette er emballasjeplast:

- › Chipsposer
- › Emballasjebrett (til kjøtt, fjørfe o.l.)
- › Isbokser
- › Kaffeposer (plast)
- › Plastbeger (rømmebeger o.l.)
- › Plastflasker og korker (ikke panteflasker)
- › Plastfolie (innpakkingsplast rundt nye møbler o.l.)
- › Plastkanner
- › Plastposer
- › Plastspann (soddspann o.l.)
- › Sjokoladepapir



Glass/metall

Dette er glass- og metallemballasje:

Dette leveres som restavfall:

- › Aluminiumsformer
- › Barnematglass
- › Hermetikkbokser
- › Syltetøyglass
- › Vinflasker

Kan leveres på Returpunkt, se www.renholdsverket.no for å finne ditt nærmeste Returpunkt

- › Ildfaste former
- › Krystall
- › Porselen
- › Speil
- › Vindu



Papp og papir

Dette er papp- og papiravfall:

- › Aviser
- › Bøker, kun paperback
- › Bølgepapp
- › Drikkekartonger (skyll og brett sammen, legg flere i én)
- › Eggekartong
- › Juice- og dessertkartonger
- › Konvolutter (også m/vindu)
- › Matvarekartong (pizzaesker o.l.)
- › Pappesker (riv i stykker eller brett sammen)
- › Reklame
- › Skrivepapir
- › Tidsskrifter
- › Ukeblader
- › Vaskemiddelkartong



Farlig avfall

Dette er farlig avfall:

- › Batterier
- › Blekemidler, klor, salmiakk
- › Bil- og båtpleiemidler
- › Emballasje for farlig avfall
- › Hele lyspærer og sparepærer
- › Kluter med linolje/løsemidler (legges i tett beholder med vann.)
- › Kvikksølvtermometer
- › Lysrør (legges i originalemballasje og plasseres ved siden av boksen.)
- › Maling, beis, lakk, lim
- › Maling- og lakkjernere
- › Plantevernmidler
- › Småelektrisk (røykvarslere, mobiltelefoner, hårføner o.l.)
- › Spraybokser
- › Spillolje og tjæreavfall
- › White spirit, rødsprit o.l.
- › Sprøyter og gamle/ubrukte medisiner leveres til apotek.
- › Ammunisjon, fyrverkeri og sprengstoff skal leveres til politiet.

Kundesenter
Telefon 72 54 05 40
kildesortering@renholdsverket.no
www.renholdsverket.no

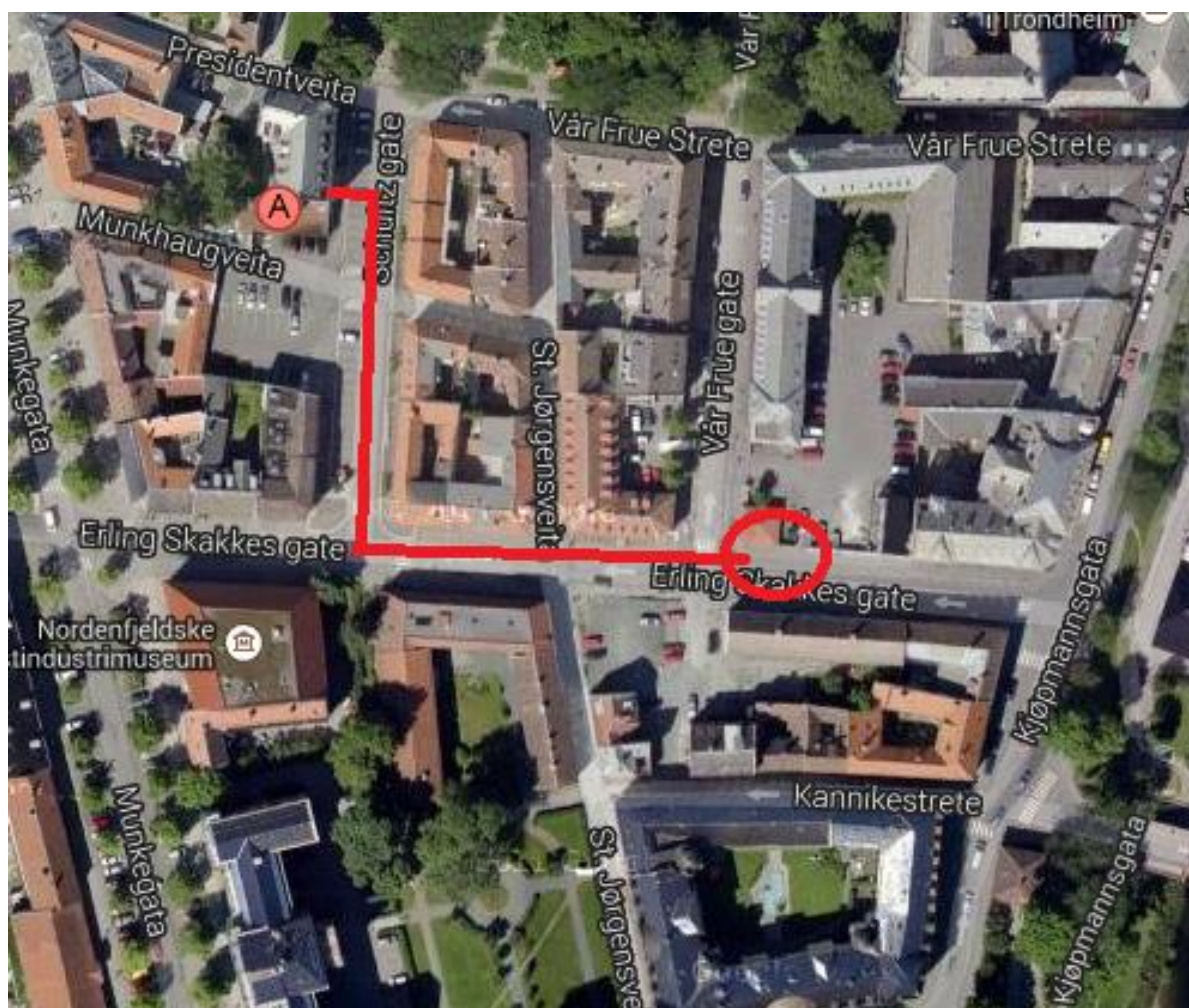


Scan QR-koden
for å få sorterings-
listen på din mobil.



RENHOLDSVERKET

VEDLEGG 2



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Presidentveita

Tid: Onsdag 02.04.2025 - kl.18:00

Sted: Mercurgården 3.etg. ring 934 34 076 ved ankomst så henter jeg

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Vedlikehold/ Maling

Innsendt av Marit Kvaale

Vedlikehold av murvegg på takterrasse i Munkhaugveita 18

Forslag til vedtak: Pussing og maling

Styrets innstilling: Diskuteres som en del av vedlikholdsfond

4.2 Vedlikeholdeholdsfond

Innsendt av styret.

Må diskutere fremtidig vedlikehold, og avsetning til dette

Forslag til vedtak: Opprette vedlikholdsfond

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Mette Helgesen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Lil Solnes

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Line Hamnes

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

06.03.2025

Sameiet Presidentveita

styret

Sameiet Presidentveita - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		579 960	471 144	580 000	650 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		136 896	128 892	137 000	156 216
Andre tillegg	1	157 872	137 540	158 000	161 180
Andre driftsinntekter		0	2 325	0	0
Sum driftsinntekter		874 728	739 901	875 000	967 396
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 238	-3 680	-4 000	-3 835
Styrehonorar		-15 870	-26 100	-26 100	-27 200
Forretningsførerhonorar		-72 339	-69 803	-73 000	-75 500
Honorar administrative tjenester		-3 569	-3 488	-4 000	-4 000
Eksterne honorar	3	-29 134	-24 863	-9 000	-9 500
Kontingent/felleskostnader	4	-38 604	-37 224	-38 000	-40 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-89 397	-100 820	-81 900	-88 500
Vaktmestertjenester		-78 569	-72 932	-52 000	-55 000
Renholdstjenester		-41 969	-53 244	-66 000	-50 000
Løpende vedlikehold	6	-73 483	-54 262	-85 000	-85 000
Periodisk vedlikehold	7	-110 607	-50 000	-169 000	-169 000
Elektroniske fellesavtaler		-146 835	-134 698	-137 000	-156 216
Forsikring		-95 540	-83 338	-91 000	-110 000
Kommunale tjenester og renovasjon		41 797	-46 628	-4 000	-50 000
Andre driftsutgifter	8	-10 103	-10 501	-5 000	-3 600
Sum driftskostnader		-766 460	-771 582	-845 000	-927 351
DRIFTSRESULTAT		108 268	-31 681	30 000	40 045
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		11 223	9 494	8 000	6 000
Netto finansposter		11 223	9 494	8 000	6 000
Resultat før skattekostnad		119 491	-22 187	38 000	46 045
Ordinært resultat etter skatt		119 491	-22 187	38 000	46 045
ARSRESULTAT	9, 12	119 491	-22 187	38 000	46 045
Disponering av totalresultat:		119 491	-22 187	38 000	46 045
Overført til annen egenkapital		119 491	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-22 187	0	0

Sameiet Presidentveita - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	16 315	0
Forskuttete kostnader MBU	10	270 272	210 961
Periodiserte kostnader	10	162 500	135 146
Mellomregning Klare Finans	10	0	4 978
Opptjente renter	10	11 223	9 494
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	501 144	264 950
Sum omløpsmidler		961 454	625 529
SUM EIENDELER		961 454	625 529

Sameiet Presidentveita - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	368 683	249 193
Sum egenkapital		368 683	249 193
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		179 374	143 908
Skyldig off. myndigheter		9 968	1
Mellomregning BBL finans		3 810	0
Forskudd kunder		16 580	4 836
Forskuttede inntekter MBU		343 207	189 918
Påløpte kostnader		39 628	37 674
Annen kortsiktig gjeld		205	0
Sum kortsiktig gjeld		592 771	376 336
Sum gjeld		592 771	376 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		961 454	625 529

Sted: _____, dato: _____

Mette Helgesen
Leder

Svein Nyland
Styremedlem

Lil Solnes
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Ventilasjonsanlegg	36 984	23 000
Forretningsførerhonorar	80 868	77 280
Andre tillegg	40 020	37 260
Sum andre tillegg	157 872	137 540

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	2 238	3 680
Sum personalkostnader	2 238	3 680

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	20 250	16 500
Sum eksterne honorarer	29 134	24 863

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder takstrapport vannskade.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	38 604	37 224
Sum felleskostnad velforening/sameie	38 604	37 224

Boligselskapet betaler felleskostnader til Eierseksjonssameiet Schultz gate 8.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	7 443	6 990
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	24 669	19 673
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	10 170	28 277
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 500	0
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	13 501	21 326
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	26 114	24 555
Sum drifts- og serviceavtaler	89 397	100 820

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	24 395	21 759
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	11 439	8 799
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	15 869	20 472
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	18 118	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 057	2 215
Reparasjon og vedlikehold annet	1 605	1 017
Sum vedlikehold	73 483	54 262

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	110 607	50 000
Sum periodisk vedlikehold	110 607	50 000

Periodisk vedlikehold gjelder installasjon av varmekabel i takrenne og beslag fra blikkenslager.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	0	8 565
Bankgebyrer	662	668
Andre gebyrer	9 442	1 265
Andre kostnader	0	3
Sum andre driftsutgifter	10 103	10 501

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	249 193	271 380
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	119 491	-22 187
Årets endring i disponible midler	119 491	-22 187
Disponible midler i periodens slutt	368 683	249 193
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	368 683	249 193

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7 735	6
Bankinnskudd	493 409	264 944
Sum bankinnskudd	501 144	264 950

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	249 193	271 380
Annen egenkapital 01.01	249 193	271 380
Årets resultat	119 491	-22 187
Annen egenkapital 31.12	368 683	249 193
SUM EGENKAPITAL 31.12	368 683	249 193

Resultat og balanse med noter for Sameiet Presidentveita.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Presidentveita

Styreleder	Mette Helgesen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Lil Solnes (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Svein Nyland (sign.)	04.03.2025



FORMÅLSLINJE INNTEGNET

PRESIDENTVEITA AS v/Line Homnes

Presidentveita
Trondheim, Midtbyen

1. Etasje

MÅL 1:200

0 1 2 3m

0729 E RAMMESØKNAD
15.12.2011

A10-02

EGGEN ARKITEKTER AS
 Handelsveien 118 427 72 54 75 10
 N-7021 Trondheim www.eggen-arkitekter.no



Kartverket

NYLANDER & PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Synnøve Varslot 1250201
Vår referanse: 3815163/26956428
Bestilling: C3 2025-08-25 (4) 124

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
189084	200	6.3.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	400	129	0	0



Dokumentet følger vedlagt.



Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601410186
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
989091646

Navn
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Adresse
Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
897666812

Navn
PRESIDENTVEITA AS

Bruksenhet
Verftsgata 2 E, 7014 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1601

Gnr
400

Bnr
129

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	400	129	0	1	67 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	2	63 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	3	67 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	4	67 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	5	72 / 1544	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	400	129	0	6	83 / 1544	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	400	129	0	7	67 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	8	72 / 1544	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	400	129	0	9	72 / 1544	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	400	129	0	10	70 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	11	49 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	12	47 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	13	43 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	14	44 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	15	81 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	16	77 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	17	56 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	18	87 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	19	81 / 1544	Boligseksjon		Nei

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

H. Michaelson

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	400	129	0	20	69 / 1544	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	400	129	0	21	54 / 1544	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	400	129	0	22	82 / 1544	Boligseksjon		Nei
1601	400	129	0	23	74 / 1544	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Returneres til:
 Presidentveita AS
 Verfgsgata E
 7014 Trondheim

 Fødselsnr./Org.nr.:
 897666812
 Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	400	129		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
897666812	Presidentveita AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	67		13	B	43		25				37			
2	B	63		14	B	44		26				38			
3	B	67		15	B	81		27				39			
4	B	67		16	B	77		28				40			
5	B	72	B	17	B	56		29				41			
6	B	83	B	18	B	87		30				42			
7	B	67		19	B	81		31				43			
8	B	72	B	20	B	69	B	32				44			
9	B	72	B	21	B	54	B	33				45			
10	B	70		22	B	82		34				46			
11	B	49		23	B	74	B	35				47			
12	B	47		24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	1544	= nevner:	1544
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
21.11.12	PRESIDENTVEITA AS SVEIN ROGER TORGENSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

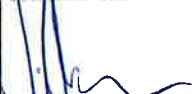
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Trondheim 21.11.12

Presidentveita AS



SVEIN ROGER TORGENSEN

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

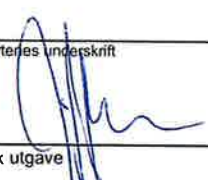
Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
400	124
TRONDHEIM TRONDHEIM KOMMUNE	
Sted og dato	Stempel og underskrift
TRONDHEIM 25.01.2013	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM 

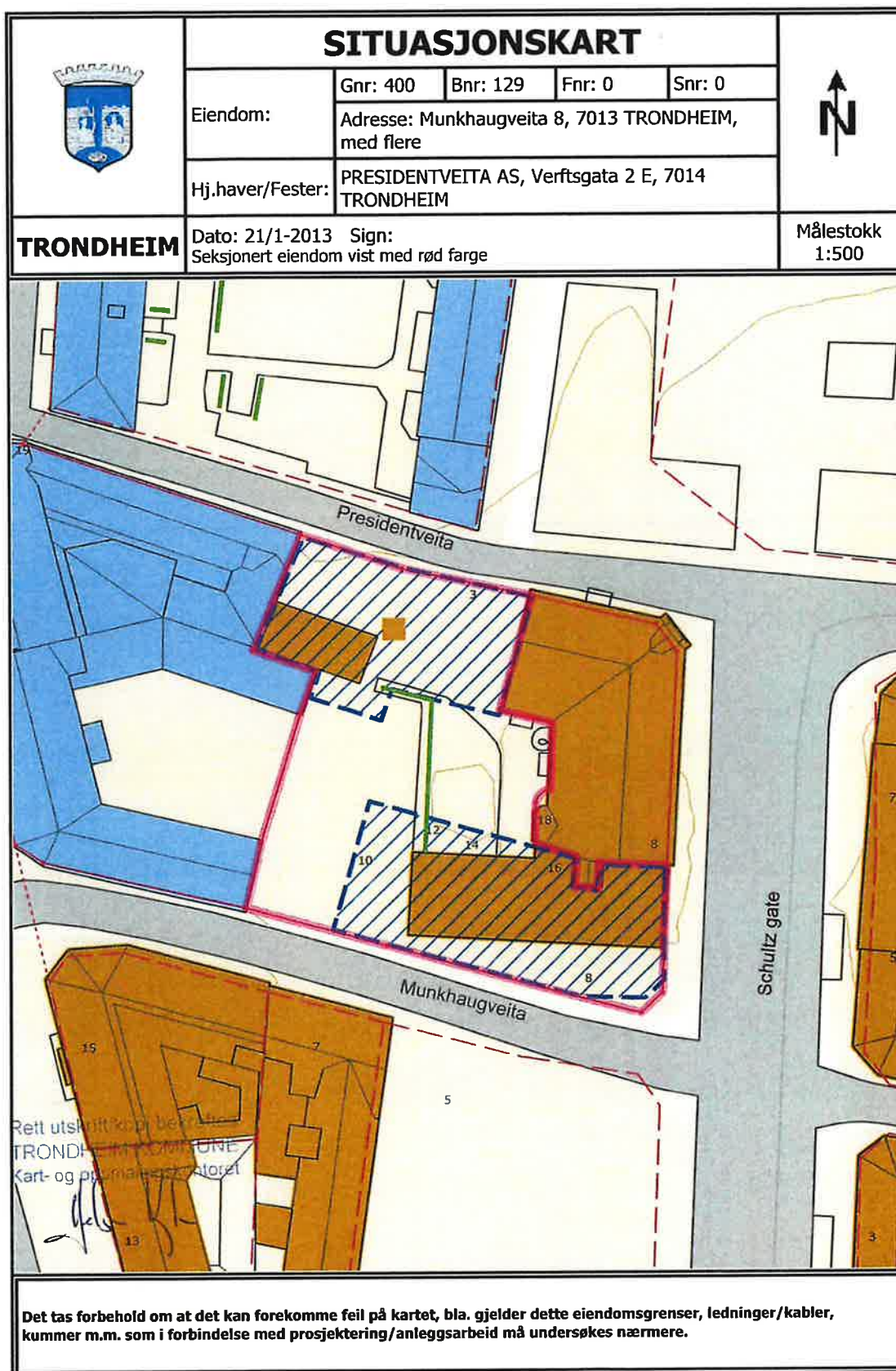
Noter:	
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. - Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. - Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. - B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. - Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. - Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. - Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. - Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

Reitt utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Dato	Partenes underskrift
21.11.12	 PRESIDENTVEITA AS SVEIN ROGER TØRBERGET

Utskrift

Side 1 av 1



side 1

Nr. 3



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 400 Bnr: 129

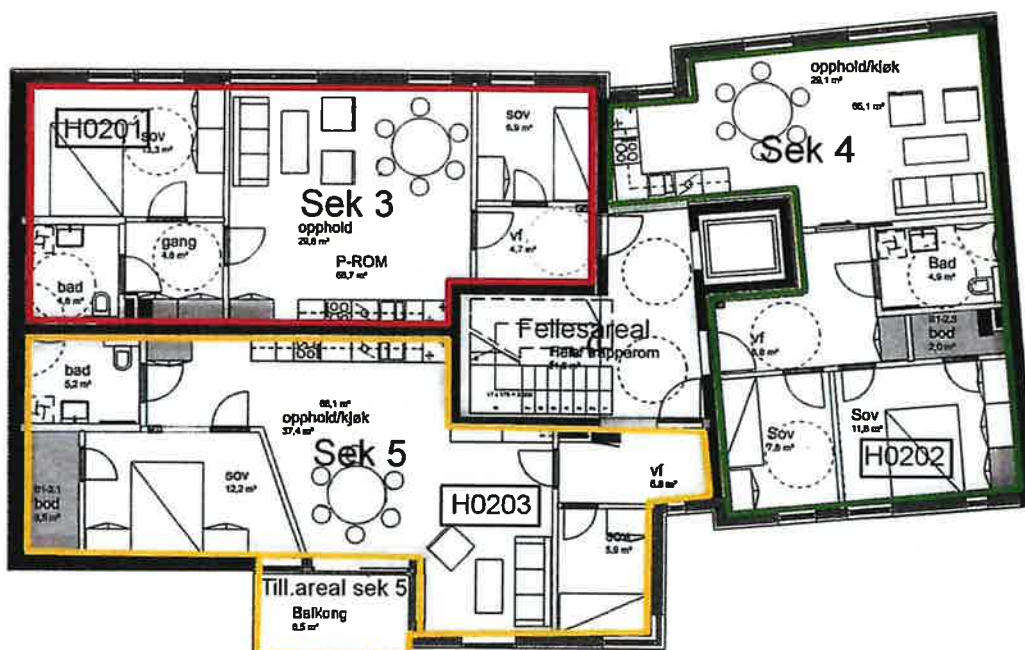
Seksjon: 1-2

Felles



Side: 2

Nr. 3



Plan 2. etg

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Eierseksjonering/reseksjonering

Gnr: 400 Bnr: 129

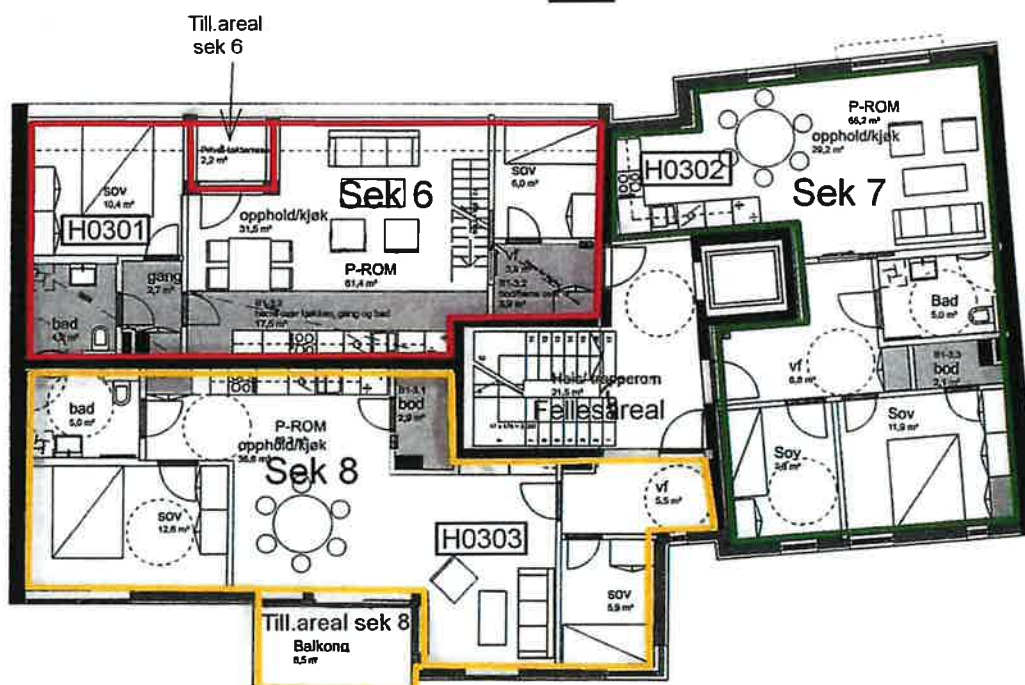
Seksjon: 3-4-5

Felles



Side: 3

Nr. 3



Plan 3. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

~~Eierseksjonering/reseksjonering~~

Gnr: 400 Bnr: 129

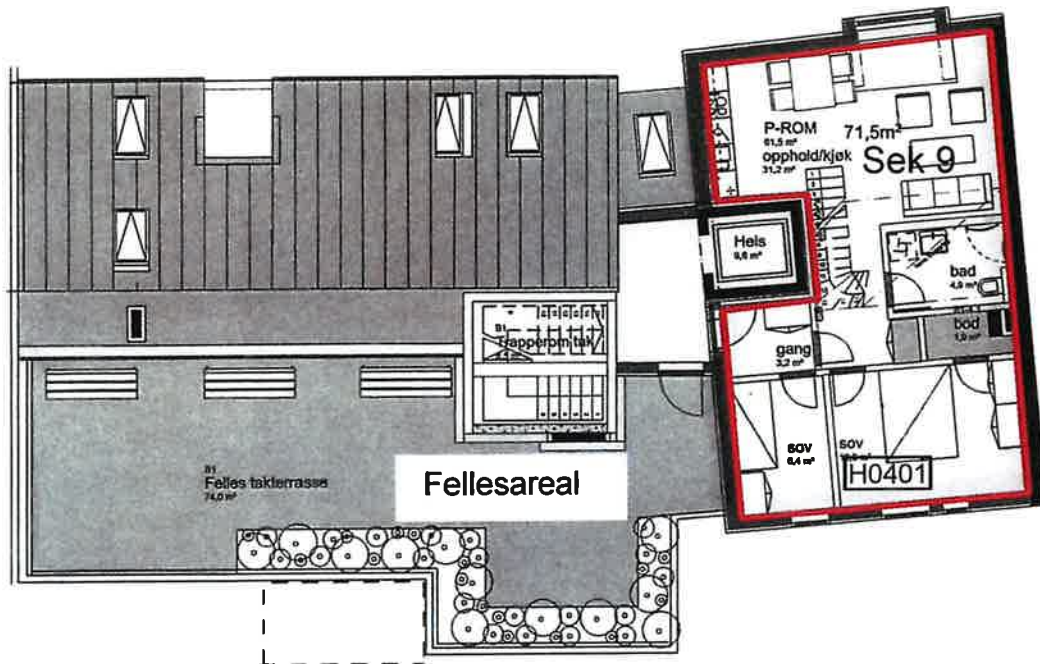
Seksjon: 6-7-8

Felles



Side: 4

Nr. 3



Plan 4. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

~~Eierseksjonering/seksjonering~~

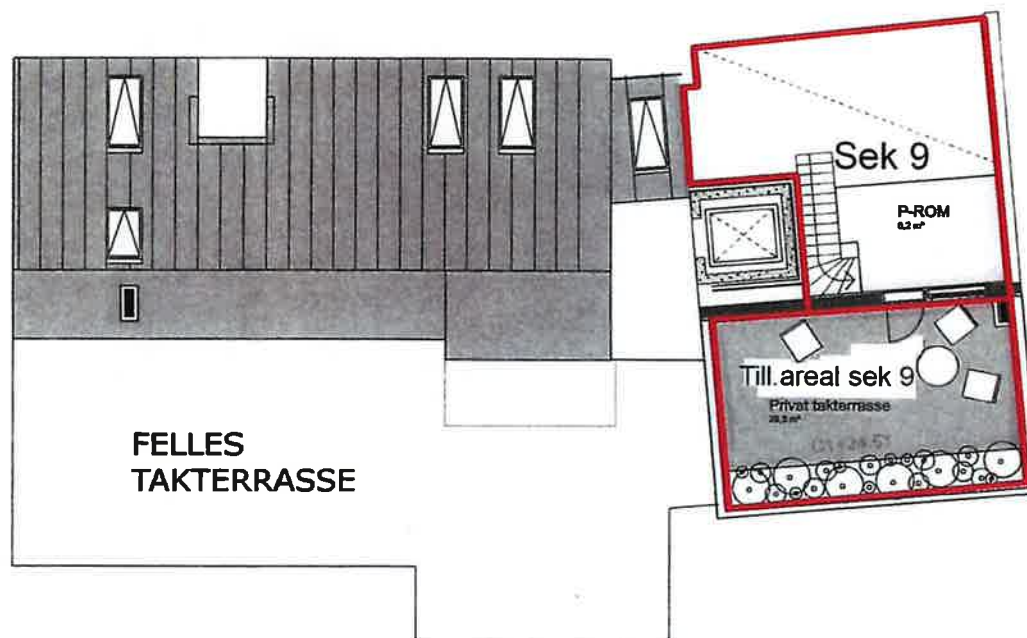
Gnr: 400 Bnr: 129

Seksjon: 9

Felles



Side: 5



Plan takplan

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signatures]

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

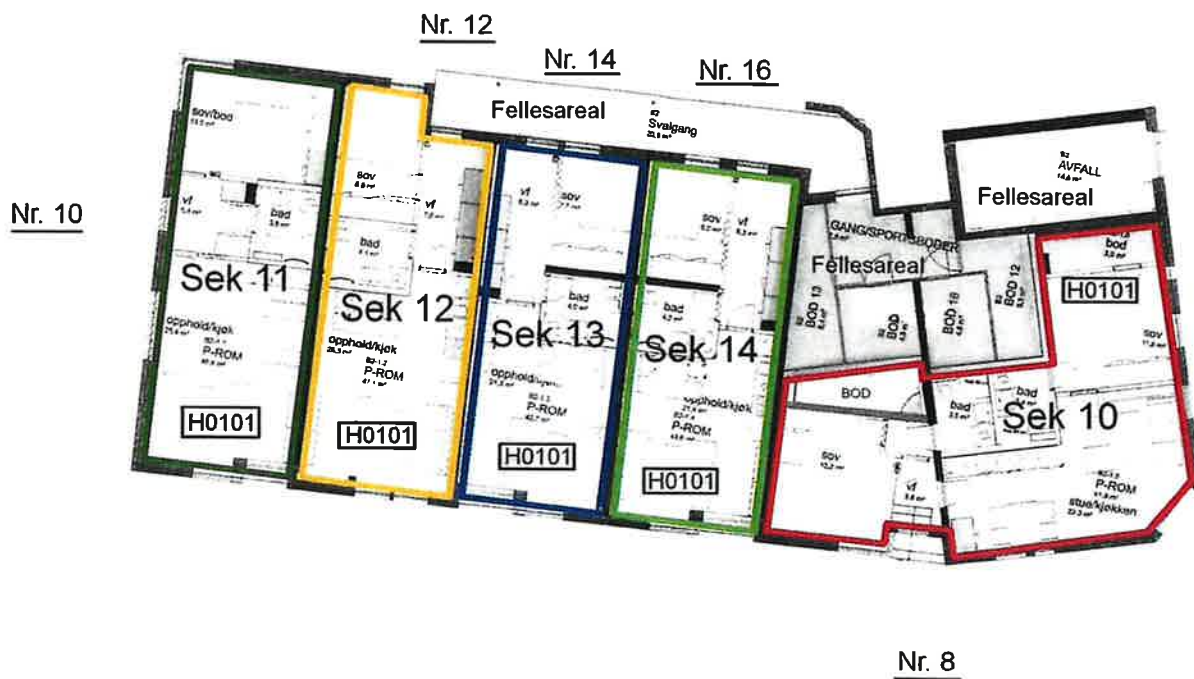
Gnr: 400 Bnr: 129

Seksjon: 9

Felles



Side: 6



Plan 1. etg

Retr. utskrift kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsforret

[Handwritten signature]

Eierseksjonering/feseksjonering

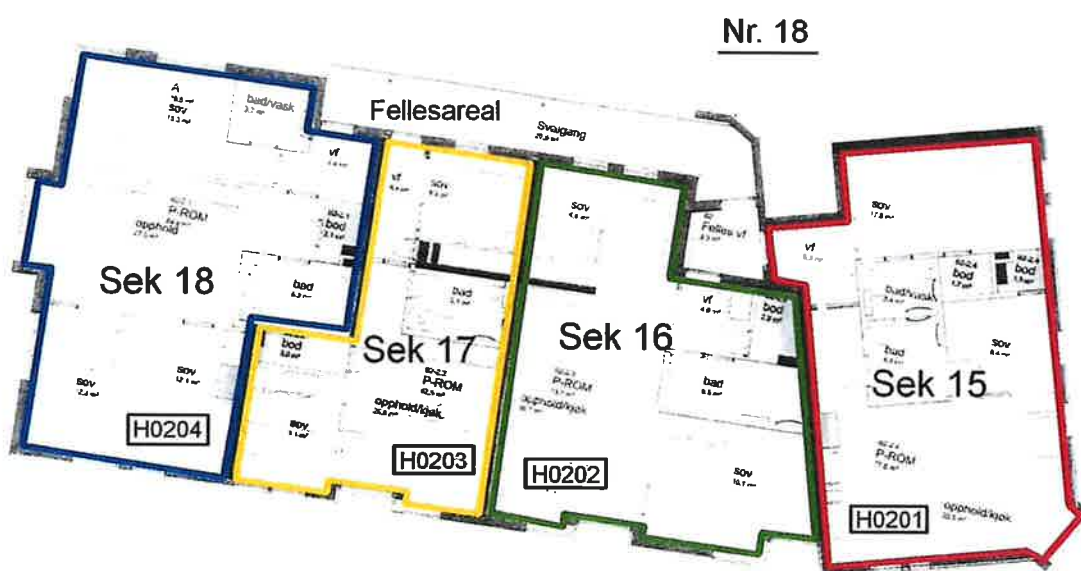
Gnr: 400 Bnr: 129

Seksjon: 10-11-12-13-14

Felles



Side: 7



Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Eierseksjonering/eseksjonering

Gnr: 400 Bnr: 129

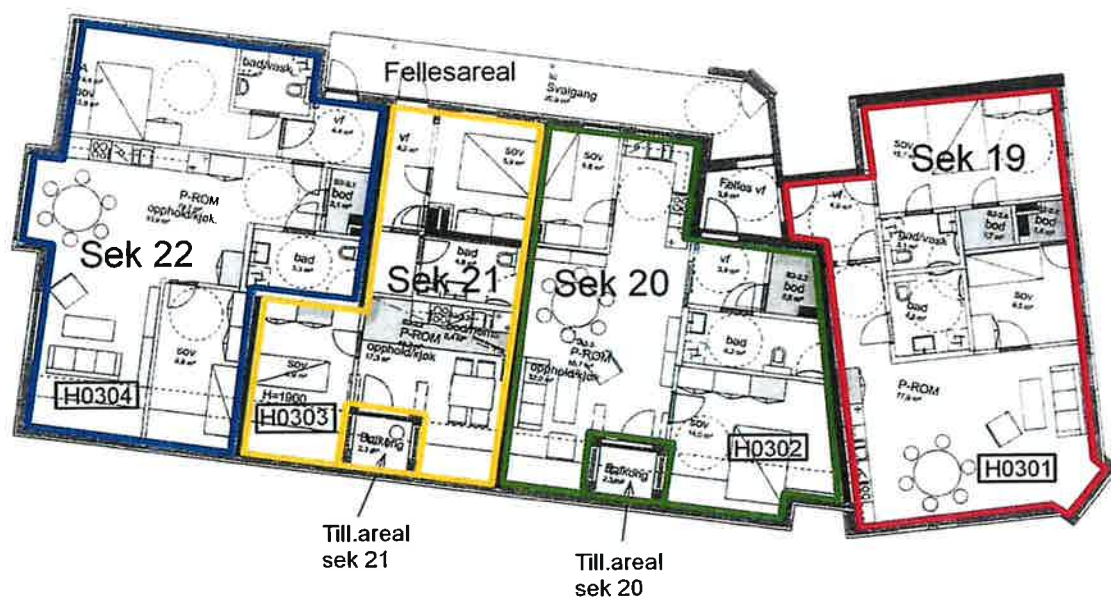
Seksjon: 15-16-17-18

Felles



Side: 8

Nr. 18



Plan 3. etg

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

~~Eierseksjonering/seksjonering~~

Gnr: 400 Bnr: 129

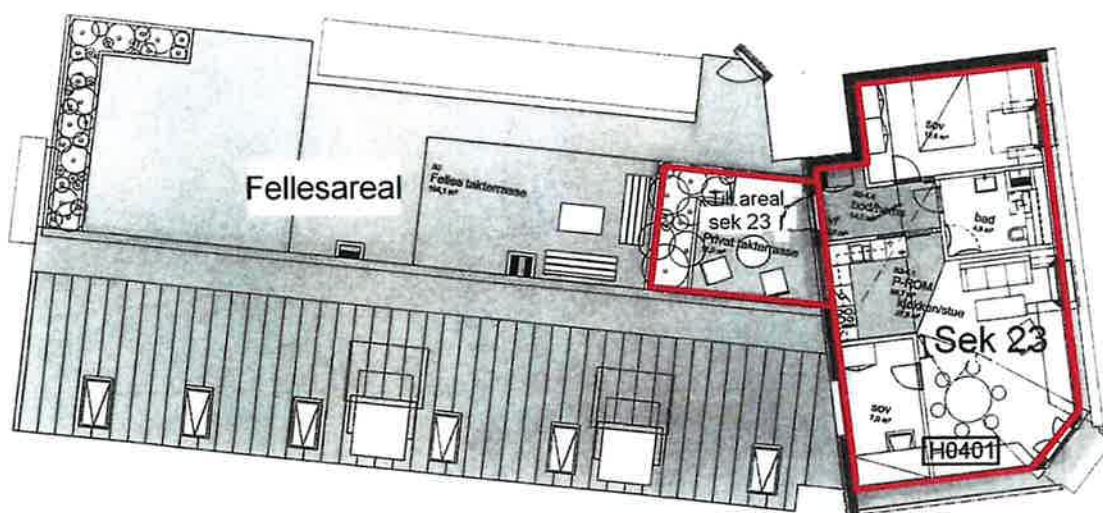
Seksjon: 19-20-21-22

Felles



Side: 9

Nr. 18



Plan 4. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

~~Eierseksjonering/seksjonering~~

Gnr: 400 Bnr: 129

Seksjon: 23

Felles



Side: 10



EGGEN ARKITEKTER AS

Statsråd Krohgs veg 15E
7021 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Elise Maurset Reigstad

Saksnummer
BYGG-23/80534
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Jan Breidablikk

Dato
02.05.2023

Vår Frue Strete 5 B og 7 (Presidentveita 3, Munkhaugveita 8-16), ferdigattest for nybygg av to leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 400/129/0, 400/219/0/0, 400/220/0/0
Ansvarlig søker: EGGEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: PRESIDENTVEITA AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: PRESIDENTVEITA AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.02.2023. Søknaden ble komplettert 13.04.2023 og 25.04.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR RAM 131/12.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf.

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Munkhaugveita 10

Nabolaget Midtbyen søndre/Kalvskinnet østre - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Prinsens gate	4 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	
0.4 km	
🚶 St. Olavs gate	6 min 🚶
Linje 9	
0.4 km	
🚶 Trondheim S	12 min 🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1 km	
✈ Trondheim Værnes	32 min ✈

Skoler

Birralee International School Trondhe...	7 min 🚶
289 elever, 20 klasser	
0.6 km	
Nidelven skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
37 elever, 5 klasser	
0.7 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
307 elever, 18 klasser	
1.3 km	
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	15 min 🚶
240 elever, 19 klasser	
1.3 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	19 min 🚶
539 elever, 38 klasser	
1.5 km	
Trondheim Katedralskole	2 min 🚶
600 elever, 21 klasser	
0.2 km	
Thora Storm videregående skole	2 min 🚶
1100 elever	
0.2 km	

«Alt fungerer uten at du trenger bil.
Bo her og vær et bymiljøPluss.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

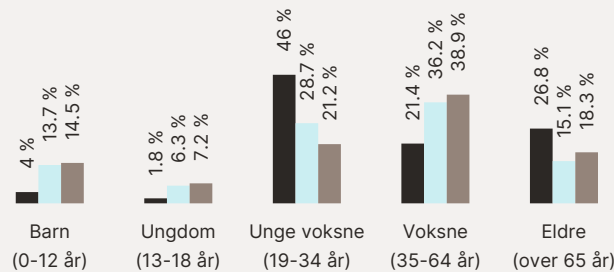


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen søndre/Kalvskinnet østre	889	701
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Birralee barnehage (3-5 år)	7 min 🚶
52 barn	
0.6 km	
Midtbyen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
37 barn	
0.8 km	
Løkkkan barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
17 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Torvet	2 min 🚶
Bunnpris Prinsen	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	



Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Sykkel
-  3. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

Sport

- 

Prinsens gt
Turnhall

4 min 
0.4 km
- 

Leutenhaven streetbasketbane
Ballspill

5 min 
0.4 km
- 

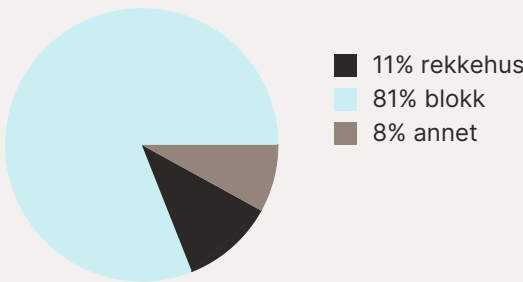
Treningsklubben Napha

4 min 
- 

3T-Midtbyen

6 min 

Boligmasse



«Det er i Midtbyen og man har lett tilgang og korte avstander til alt i byen. Lite trafikk fra andre enn de som bor her. Lite støy til å være midt i byen. Nærhet til Marinen et pluss.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

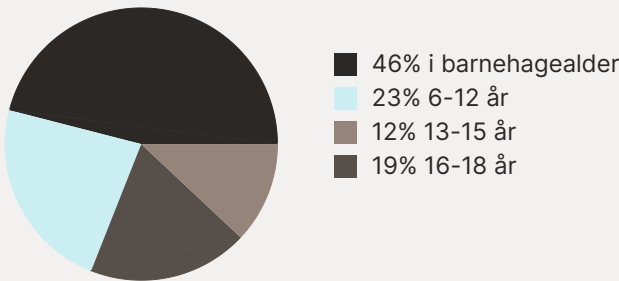
Mercursenteret

3 min 
- 

Vitusapotek Trondheim Torg

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	64%
Midtbyen søndre/Kalvskinnet østre	Trondheim
Trondheim	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

