NORDVIK

Paul Fjermstads veg 26C

1 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Paul Fjermstads v. 26C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og praktisk 2(3)-roms med meget attraktiv beliggenhet. Stor, solrik terrasse på 17m². P-kjeller. Fjernvarme inkl.

Prisantydning	**4 090 000,-**
Omkostninger	**103 680,-**
Totalpris	**4 195 883,-**
Fellesgjeld	**2 203,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 612,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lekker 2-roms selveier (opprinnelig 3-roms) med særdeles attraktiv beliggenhet på Tyholt. Boligen ligger i 1. etasje og byr på en gjennomgående god planløsning med moderne standard og flotte materialvalg. Her får man en åpen oppholdssone med god plass til både sofa- og spisegruppe, samt et pent hjørnekjøkken med gode oppbevaringsmuligheter.

Fra stue er det utgang til en nydelig, solrik terrasse på hele 17m² – perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster i solfylte omgivelser.

Kvaliteter:
TG0/1 på alle punkter i takst
Fast p-plass med elbil-lader
Solrik terrasse på 17m²
Fjernvarme inkl. i felleskostnader
Moderne kvalitetskjøkken fra JKE
Romslig soverom med walk-in-closet
Fantastisk felles takterrasse
Mulighet for ekstra soverom (3-roms)
Treningsrom

Planløsning

1. etasje
Total BRA: 7 kvm





Alt. planløsning
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm





















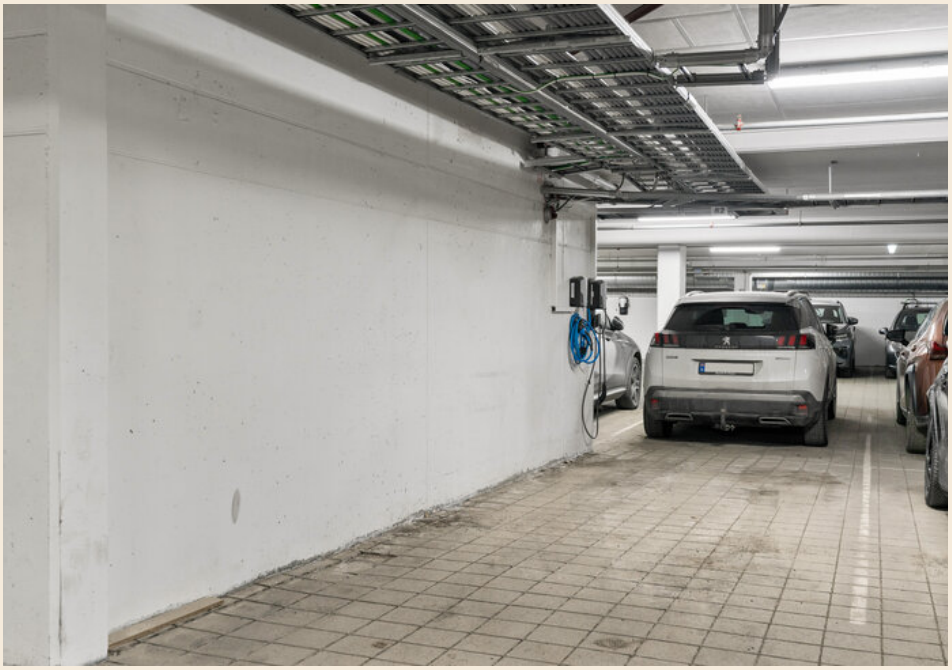









GNARLY HEAD
-15°c









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0036/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Paul Fjermstads veg 26C, 7052 TRONDHEIM
Gnr 58, bnr 162, snr 31 i Trondheim kommune

Selgere
Mohammed Askari
Printinie Tharmathas

Kjøpesum og omkostninger
4 090 000,- (Prisantydning)
2 203,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 092 203,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
102 300,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 680,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 195 883,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 208 883,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, bad/vaskerom, omkledningsrom, soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Solforhold
Gode solforhold på privat markterrasse fra kl 13-19. På felles takterrasse er det sol gjennom store deler av dagen.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder følgende: Entré, bad/vaskerom, omkledningsrom, soverom, stue/kjøkken, terrasse, samt. bod i kjeller.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er

ikke undersøkt av takstmann.

Ingen bygningsdeler har fått TG2, TG3 og/eller TGIU.

Parkering
Fast p-plass i oppvarmet kjeller (Nr. 81.) Plassen er utstyrt med veggmontert elbillader samt oppleggsplate for ladekabel.

Generelt:
Alle leiligheter har gjennom vedtekter midlertidig enerett til 1 stk p-plass og 1 bod. Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon (2018).

Parkeringsplassen kan ikke selges, pantsettes eller på annen måte disponeres over. P-plassene følger seksjonen ved salg.

Utleie av p-plass kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie skal meldes til styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Det er foreløpig årlig oppgjør i h.h.t. til faktisk forbruk for de som har el-bil ladning i garasje. Faktura sendes eier ved avregnignstidspunktet (årsskifte).

Dersom en beboer er tildelt HCP P-plass uten å ha gyldig HCP P-tillatelse, må beboeren uten HCP P-tillatelse bytte plass med beboeren som har HCP P-tillatelse ved behov for dette.

Sameiet/seksjonseierne disponerer 90 parkeringsplasser i p-kjeller og 75 boder.

Av de 90 p-plassene er 5 p-plasser avsatt til gjesteparkering. Av de 90 p-plassene har 5 plasser ekstra bredde. Disse skal fortrinnsvis benyttes av beboere med dokumentert nedsatt funksjonsevne. Disse 5 plassene vil benyttes som gjesteparkering inntil alle er benyttet av seksjonseiere som behøver HCP p-plass.

Parkeringsplasser og boder er seksjonert som fellesareal.

Modernisering og påkostninger
Installert ladeboks i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader er utført av Vintervoll i 2024, og arbeidet er dokumentert i Boligmappa. Vedlikeholdsarbeid på ventilasjonsaggregat er utført av HAMSTAD i 2024.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja.
Beskriv: Ett skjeggkre ble registrert i nabobygget i sommer 2025. Tiltak ble iverksatt umiddelbart, og det er ikke registrert nye funn siden.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmålingsdokument medfølgte salgsprospekt fra salget i 2023. Arbeidet ble utført av Gjetnes takst.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Sameiet har god økonomisk forståelse og har brukt oppsparte midler til oppgraderinger i uteområdet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset og er kledd med stående eikepanel. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Kjøleskap og oppvaskmaskin følger med boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet og fjernvarme. Vannbåren gulvvarme. Fjernvarme kostnaden er en del av felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 5708 kWh | Strømkostnad forrige år: 7085 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 612,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Fjernvarme: kr. 248,55,-
- Felleskost. fordelt: kr. 892,64,-
- Felleskost enhetsfordelt: kr. 915,-
- Parkering: kr. 105,-
- Kabel-TV og internett: kr. 451,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 14 184,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2900 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 930 892,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 723 566,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd/fiber fra Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Blussuvoll Alle, orgnr. 920852785

Om sameiet
Sameiet Blussuvoll Allé, org.nr. 920852785. Sameiet består av 73 boligseksjoner.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir

nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet har ett eget trimrom til bruk for beboere. Rommet har kodelås med brikke.

Forretningsfører
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 203,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 0,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 36 242,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap pr august viser et underskudd på kr. 268 925,-

Årsmøtets godkjente kostnadsramme på kr 580 000 ble pga usikkerhet mht. mulighetene for oppsetting, ikke tatt med i budsjettet for 2024. Dette har gjort at sameiet har fått et negativt resultat i 2024 på – kr 213 190. Uten oppsetting av gjelde ville sameiet hatt et positivt resultat på ca kr 316 000.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 551 845,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad gjennomføres på sommerstid med fokus på trimming og vedlikehold av de grønne områdene, noe som gjør utearealene ekstra trivelige. Dugnaden er frivillig, og det er alltid godt oppmøte fra beboere som ønsker å bidra.

Dyrehold
Det er tillatt å holde kjæledyr, så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboerne.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 94662839

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 828 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Prosjektet Blussuvoll Allé er et prestisjeprosjekt beliggende på en av de flotteste tomtene byen har å by på. Her bor du rolig og skjermet med gangavstand til store parkområder, flere dagligvarebutikker(bl.a. Bunnpris Gourmet), Restauranter, kjøpesenter mm. Samtidig er du kun en spasertur unna Trondheim sentrum, Bakklandet og Solsiden. For den som ikke disponerer bil har du rikelig med kollektivtilbud som tar deg inn til sentrum. Leiligheten ligger ca. 1,4km fra Bakklandet og Trondheim sentrum samt ca. 1,8km fra Solsiden.

Bakklandet ligger ca. 15 min. unna i gangavstand, eller ca. 5 min. på sykkel. Her finner du noen av Trondheims mest sjarmerende brosteinslagte gater med eldre trehusbebyggelse. Fra Bakklandet har du den populære og velbrukte Elvepromenaden, denne strekker seg fra Bakklandet forbi Elgeseter og til Øya friidrettsstadion, videre over Nidelven og langs Marinen.

Solsiden ligger ca. 20 min. unna i gangavstand, eller ca. 7 min. på sykkel. Her har du en rekke populære restauranter, kaféer, kjøpesenter, vinmonopol, treningssenter og noen av Trondheims beste restauranter. Ved

Du har gang- og sykkelavstand til NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim samt St.Olavs Hospital.

Nærområdet ellers kan by på restauranter, severdigheter, kjøpesenter, treningssenter, fotballbane mm. Du har bl.a. gangavstand til Kvilhaugen gård med uteservering sommerstid, Tyholttårnet, Valentinlyst kjøpesenter, Sirkus Shopping, 3T Leangen og Moholt samt Eberg fotballbane.

Selger har hatt stor glede av turmulighetene i nærområdet, spesielt de korte og fine gangturene rundt Tyholt og ned mot Strindmarka. Det er også hyggelige turstier rundt Valentinlyst-området, og området egner seg godt både for korte ettermiddagsturer og lengre helgeturer.

Bebyggelse
Bebyggelsen i område består i all hovedsak av blokk- og trehusbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 5 minutters gangen unna leiligheten, og heter ¨Strinda vgs¨. Herifra går linje 22 hvert 20 minutt og bussen tar deg inn til sentrum på ca. 22 minutter.

Skoler og barnehager
- Berg barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- NRK Marintek barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Hundremeterskogen barnehage (1-5 år) 0,7 km.

- Berg skole (1-7 kl.) 0,5 km.

- Blussuvold skole (8-10 kl.) 0,5 km.
- Strinda videregående skole, 0,4 km.
- Bybroen videregående skole, 1,7 km.

Barneskolekrets: Berg.
Ungdomsskolekrets: Blussuvold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.08.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Leiligheten var opprinnelig en 3-roms leilighet i prosjekttegningene, men er gjort om til en 2-roms i senere tid.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til bla. framtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et regulert område med planID: r20140017. Relaterte planer har planID: r0146a, r0306, r20110062. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

5001/58/162/31:
22.09.2016 - Dokumentnr: 863756 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon
Overført fra: Knr:5001 Gnr:58 Bnr:162
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1408433 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:58 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:58 Bnr:451
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:58 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2019 - Dokumentnr: 352383 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:58 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776917 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/6058

01.01.2018 - Dokumentnr: 75924 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:58 Bnr:162 Snr:31

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 40 922,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave og interiørveiledning kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger gratis - betalt for maks 3 stk visning/overtakelse) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 148,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 240,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger)

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. april 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Paul Fjermstads veg 26C

Nabolaget Øvre Berg/Blusuvold plass - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	**6 min** 0.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	**10 min** 0.9 km
Trondheim International School... 225 elever, 12 klasser	**15 min** 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	**6 min** 0.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	**14 min** 1.2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**5 min** 0.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	**20 min** 1.7 km

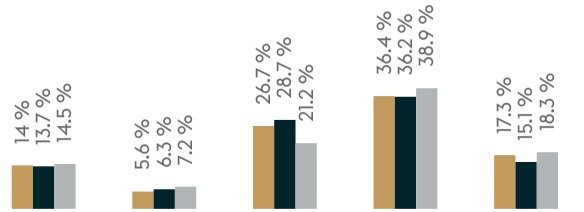
Offentlig transport

Strinda vgs. Linje 22	**5 min** 0.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	**16 min** 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**7 min** 2.7 km
St. Olavs gate Linje 9	**8 min** 3 km
Trondheim Værnes	**31 min**

Barnehager

Berg barnehage (1-5 år) 36 barn	**6 min** 0.5 km
NRK Marintek barnehage (1-5 år... 25 barn	**7 min** 0.6 km
Hundremeterskogen Bhg (1-5 år) 24 barn	**8 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Berg/Blusuvold plass	1 259	685
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Strinda videregående	5 min
Blussuvoll skole	6 min
Feel24 Singsaker	10 min
Fresh Fitness Valentinlyst	15 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Paul Fjermstads veg 26 C

7052 TRONDHEIM

5001/58/162/31/0/0

Rapportdato

09.03.2026

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 04.03.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Paul Fjermstads veg 26 C , 7052, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/58/162/31/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

Tomt: 6 828.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Mohammed Askari, Printinie Tharmathas

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset og er kledd med stående eikepanel. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

1.etasje			
Primærrom 55 m^2	**Sekundærrom** 4 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 59 m^2	**BTA** 64 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, omkledningsrom, soverom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
BRA-i 59 m^2	**BRA-e** 1 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 17 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, omkledningsrom, soverom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 59 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 17 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 66 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
27.02 og 28.02.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 30.08.2018.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Vernadadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

5 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

6 VVS TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert over toalettsisterne på badet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



PAUL FJERMSTADS VEG 26 C - 5001/58/162/31/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Printinie Tharmathas	9578-5998-4-3457086	2026-02-28 19:15:56
Mohammad Askari	9578-5999-4-3459984	2026-02-27 18:13:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. feb. 2026

Oppdragsnummer
42-0036/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Paul Fjermstads veg 26C, 7052 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Mohammed Askari, Printinie Tharmathas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Polisenummer opplyses av styret
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbillader er utført av Vintervoll i 2024, og arbeidet er dokumentert i Boligmappa. Vedlikeholdsarbeid på ventilasjonsaggregat er utført av HAMSTAD i 2024.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ett skjeggkre ble registrert i nabobygget i sommer 2025. Tiltak ble iverksatt umiddelbart, og det er ikke registrert nye funn siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålingsdokument medfølgte salgsprospekt fra salget i 2023. Arbeidet ble utført av Gjetnes takst.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har god økonomisk forståelse og har brukt oppsparte midler til oppgraderinger i uteområdet.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0036/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mohammad Askari	**2026-02-27**	**Printinie Tharmathas**	**2026-02-28**

Identifikasjon

Mohammad Askari

Identifikasjon

Printinie Tharmathas

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Paul Fjermstads veg 26C
Postnr	7052
Sted	TRONDHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	58
Bnr.	162
Seksjonsnr.	31
Festenr.	
Bygn. nr.	300552380
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2018-883498
Dato	09.05.2018



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	59,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	11.04.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Paul Fjermstads veg 26C
Postnr/Sted: 7052 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 09.05.2018 20:15:18
Energimerkenummer: A2018-883498
Ansvarlig for energiattesten: Veidekke Bolig AS
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 58
Bnr: 162
Seksjonsnr: 31
Festenr:
Bygnnr: 300552380

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	594354697
ByggIdentId	551406550
BruksenhetsIdentId	557439154
AdresseIdentId	557424370
VegAdresseIdentId	276124233
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	5001
Gnr.	58
Bnr.	162
Snr.	31
Fnr.	
Gateadresse	Paul Fjermstads veg 26C
Postnummer	7052
Poststed	TRONDHEIM
Bygningsnr.	300552380
Bolignr.	H0103
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	09.05.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	59 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	59 m²
Totalt BRA	59 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	156,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,10 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.04.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,26
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,740
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Trondheim (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.5.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	32,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	11,6
Varmtvann	29,8
Vifter	12,8
Pumper	1,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	116,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7344 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	125,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4832 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,29 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7212 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3284 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4060 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7344 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	32,6 %

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE

Organisasjonsnummer: 920852785
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Freidighuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at Hege Lervik Wuttudal, Obos velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Lervik Wuttudal, Obos er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Wuttudal fra OBOS velges som protokollfører og Steinar Ness velges som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret har vært uendret de siste to år. Det foreslås at honoraret øket med kr 10 000 til kr 140 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret økes til kr 140 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har avgitt følgende innstilling:

"Blussuvoll 18.03 2025

Til Styret i Sameiet Blussuvoll Alle

Valgkomiteens innstilling

Styreleder Tove Jebens gjenvalg for 2 år

Styremedlem: Per Frithjof Andersen gjenvalg for 2 år

Styremedlem: Astrid Bjørgum gjenvalg for 2 år

Varamedlem: Kurt Kristengård ny valgt for 1 år

Valgkomite 2026:
Guri Andersen Gulstad
Grethe Hermo

Marit Refsnes
Greta Langlo Jagtøien"

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Transaksjon 09222115557545655233 Signert HW, SN

Tove Jebens

Følgende stilte til valg:
Tove Jebens

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Frithjof Anderssen
Astrid Bjørgum

Følgende stilte til valg:
Per Frithjof Anderssen
Astrid Bjørgum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kurt Kristengård

Følgende stilte til valg:
Kurt Kristengård

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Guri Andersen Gulstad
Grete Hermo

Følgende stilte til valg:
Guri Andersen Gulstad
Grete Hermo

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
30. april 2025 kl. 18:00, Freidighuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjon fra styret
2024 har vært et normalår i sameiet. Styret har jobbet godt sammen og har gjennom året hatt 6 styremøter hjemme hos de enkelte styremedlemmer. Alle vedtak i styret har vært enstemmige.

Den mest omfattende oppgaven i 2024 har gjeldt oppsetting av jordvoll m/hekk. Dette omfatter bl.a. søknader til Trondheim kommune hvor det har vært mye frem og tilbake. Etter mange forskjellige forslag (alternative tregjerde, store steiner med kjetting og jordvoll m/hekk med ulik avstand fra fortauskant) fikk vi til slutt godkjent løsningen med jordvoll m/hekk.

Gjerdeløsning er tidligere godkjent av årsmøtet med kostnadsramme kr 580 000 med 170 m «gjerde».

Totale kostnader til gjerdeløsning utgjør kr 529 246 med 203 m. Pergolaen er inkludert i totalkostnaden. Utgifter til tak på pergola, ca kr 30 000 kommer i 2025.

Årsmøtets godkjente kostnadsramme på kr 580 000 ble pga usikkerhet mht. mulighetene for oppsetting, ikke tatt med i budsjettet for 2024. Dette har gjort at sameiet har fått et negativt resultat i 2024 på – kr 213 190. Uten oppsetting av gjelde ville sameiet hatt et positivt resultat på ca kr 316 000.

Av andre «større» oppgaver kan nevnes:

· Etter mottatt varsel om slukking av 2G-nettet fra 2025 iverksatte styret tiltak for å gå over til nye fremtidige plattformer, 4-G, hvor dette ikke allerede var etablert. Dette omfattet bla oppgraderinger i heissystemer og brannvarslinger.

· Gjennomføring av anbudskonkurranse for anskaffelse av forretningsfører. I anbudskonkurransen deltok 6 ulike tilbydere. Etter evalueringen, basert på pris og ytelse, fremsto Kjeldsbergs Boligforvaltning AS tilbud som det beste tilbud. Overgang til ny avtale gir en kostnadsreduksjon på ca 36% i forhold til dagens avtale. Ny avtale har oppstart 1.7.2025 og styret er godt i gang med arbeidet i forbindelse med overgangen. Nødvendige arbeider vil skje fortløpende i samsvar med utarbeidet implementeringsplan.

· Arbeidet med brannvern og gode brannvernrutiner har høy prioritet i styret og vi har oppnådd et godt og nyttig samarbeide med Trøndelag brann og redningstjeneste. Dette arbeidet vil fortsette i 2025.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7628
SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE

· Som et hjelpemiddel til nye sameiere ble det utarbeidet et informasjonsskriv med info om sameiet og å bo i sameiet. Dette vil være til god støtte for alle i sameiet. Infoskrivet er lagt ut på Vibbo.

I 2025 vil videre arbeid med beplantning mv rundt om i sameiets utearealer, inkl. rundt pergola, bli gjennomført. Vi har her god dialog med Nypan Hage & Anlegg AS, og arbeidet vil bli gjennomført vår 2025.

Avtale vedr TV/bredbånd med Telia utløper 31.1.2026. Avtalen gir muligheter til forlengelse, men styret har planer om å gjennomføre en ny anbudskonkurranse for om mulig å få en bedre og mer tilpasset ytelse. I dette arbeidet ønsker styret bistand fra sameiere med kompetanse innenfor området.

I forlengelsen av årsmøtet gjennomføres beboermøte. På møtet vil både Kjeldsbergs Boligforvaltning AS og Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS delta.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Hege Lervik Wuttudal, Obos velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Lervik Wuttudal, Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges av årsmøtet

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg
1. 7628 Sameiet Blussuvoll Allé.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har vært uendret de siste to år. Det foreslås at honoraret øket med kr 10 000 til kr 140 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret økes til kr 140 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har avgitt følgende innstilling:

"Blussuvoll 18.03 2025

Til Styret i Sameiet Blussuvoll Alle

Valgkomiteens innstilling

Styreleder Tove Jebens gjenvalg for 2 år

Styremedlem: Per Frithjof Andersen gjenvalg for 2 år

Styremedlem: Astrid Bjørgum gjenvalg for 2 år

Varamedlem: Kurt Kristengåd ny valgt for 1 år

Valgkomite 2026:
Guri Andersen Gulstad
Grethe Hermo

Marit Refsnes
Greta Langlo Jagtøien"

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tove Jebens

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Bjørgum
- Per Frithjof Anderssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kurt Kristengård

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Grete Hermo
- Guri Andersen Gulstad

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Tove Jebens

Styremedlem Per Frithjof Anderssen

Styremedlem Astrid Bjørgum

Styremedlem Kjell Fordal

Styremedlem Njård Hestnes

Varamedlem Rolf Persen

Valgkomiteen

Greta Jaktøyen

Marit Refsnes

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke kontor og har ingen angitt kontortid. Styret har heller ikke data-, kontorutstyr, eller telefon. Det er de enkelte styremedlemmers private data-/kontorutstyr og mobiltelefoner som benyttes. Styremedlemmene har ingen godtgjørelse for bruken av sitt private utstyr med unntak av dekning for bruk av forbruksutstyr.

Sameiet har epostadresse: blussuvollalle@styrerommet.no

Styrerommet.no er sameiets elektroniske arbeidsplattform. Her har alle styremedlemmer og varamedlem tilgang. All informasjon om sameiet finnes på styrerommet.no og/eller på vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Denne oppdateres kontinuerlig og brukes til all informasjon og orienteringer om sameiet fra styret til de enkelte beboere. Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. All informasjon fra styret til sameierne vil bli lagt ut på Vibbo. Styret anbefaler den enkelte sameier å benytte Vibbo.

Generelle opplysninger om Sameiet Blussuvoll Allé

Sameiet består av 73 seksjoner.

Flere av leilighetene i sameiet er solgt og etter styrets erfaring er leilighetene lett omsettelige, til gode priser og med gevinst. Styret har ved flere tilfeller mottatt forespørsel om eventuelle ledige leiligheter.

Det er i perioden gjennomført 6 styremøter. Møtene gjennomføres hjemme hos de enkelte styremedlemmer.

Alle vedtak som angår sameie er gjort i styremøtene og vedtakene er enstemmige. Enkelte mindre investeringer er besluttet av styreleder og et styremedlem.

Alt arbeid med styremøtene skjer digitalt gjennom «styrerommet.no». Her ligger samtlige saker som er behandlet i styreperioden og vedtak i disse. Enkelte av sakene er gjennomgående i alle styremøter, dette gjelder: saksliste og innkalling, informasjon om hendelser i sameiet fra de enkelte styremedlemmer og HMS. Sameiets økonomiske situasjon og oppfølging av brannsikkerhet gjennomgås også i de fleste møter. Alle styremedlemmer er godt informert om ting som skjer i sameiet.

I tillegg til alle behandlede styresaker inneholder «styrerommet.no» all nødvendig informasjon om sameiet som bl.a. økonomi, beboere og boliger, leverandører og avtaler, HMS, årsmøter og interne dokumenter.

Styrets arbeid for perioden etter årsmøte 2024 har vært oppgaver knyttet til:

1. Overtakelse av fellesareal fra Nordr AS (tidl. Veidekke Eiendom AS)

2. Drift, vedlikehold og utnyttelse av fellesarealer, inn- og utvendig.

3. Inngåelse og oppfølging av avtaler med leverandører i forbindelse med drift av sameiets fellesarealer.

4. Enkeltsaker meldt styret av seksjonseiere og naboer.

5. Administrative rutiner og fordeling av arbeidsoppgaver.

Nærmere redegjørelse til de enkelte punkter:

1. Overtakelse av fellesareal fra Nordr AS (tidl Veidekke Eiendom AS)

Oppgavene etter overtakelsen er nå ferdigstilt. Sak vedr. fuktskader, forvitring i kjeller/garasje L-bygget ble ferdigstilt i 2024.

Reklamasjonssak vedr. trimrommet er avsluttet og sameiet har tilpasset seg forholdene ved at tredemøllen bare kan benyttes til bestemte tider på døgnet.

Alle reklamasjonsfrister, både for de enkelte leiligheter og for fellesarealene, er utløpt.

2. Drift, vedlikehold og utnyttelse av fellesarealer, inn- og utvendig.

Nedenfor er det foretatt en punktvis opplisting av noen av de saker og oppgaver som styret har jobbet med i perioden:

· Oppfølging av oppgaver fra årsmøtet.

· Konstituering av nytt styre med fordeling av ansvar og oppgaver.

· Det er gjennomført en dugnader, vår 2024. Som tidligere år var det god deltakelse og godt arbeid fra de deltakende sameiere. I tillegg har flere av samboerne benyttet hageredskapene utenom dugnaden og gjort en betydelig innsats. Takk til alle for fine stunder og god innsats.

· Kontinuerlig sommervedlikehold av utearealer med enklere hagearbeid som luking, vanning, kosting og rydding. Her var det også god bistand fra flere sameiere/beboere.

Sameiet Blussuvoll Allé er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920852785, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

58 162

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Blussuvoll Allé har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid. Disse klargjør hvilke krav som stilles til tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Retningslinjene er tilgjengelig på Vibbo.

Styrets arbeid

Styret arbeider godt og styremedlemmene har kompletterende kompetanse og er godt samkjørte. Alle henvendelser til styret fra sameierne besvares fortløpende, enten fra sameiets epost eller fra Vibbo. Mangler ved eiendommens fellesareal og nødvendig vedlikehold følges opp fortløpende.

Styret har videreført arbeidet fra tidligere årsmøter herunder de etablerte ledestjerner:

· Sameiere skal oppleve trivsel.

· Sameieres investering skal utvikles positivt.

Av sosiale tiltak er det gjennomført dugnad med kaffe og vafler på fellesterrassen. Arbeidet i «aktivitetsgruppe hage» er videreført. Det er utnevnt ny gruppe og medlemmene har jobbet godt og gjennomført diverse tiltak med bl.a. kjøp av blomster/blomsterkrukker og pyntet i hagen. Dette skaper trivsel i uterom.

Etter vedtak i sameiets årsmøte er det nå, etter mange utfordringer, satt opp hekk som en skjerming mot veien. Det er benyttet forskjellige typer busker som styret håper vil gi et estetisk og positivt uttrykk av eiendommen.

I hageområdet er det bygd pergola som kan benyttes av alle sameiets beboere. Tak på pergolaen og beplantning rundt, vil bli foretatt vår/forsommer 2025. Samtidig vil det også bli ny beplantning i bed både ved S-, L- og H-bygget.

Det er ikke foretatt målinger i forhold til oppnåelse av ledestjernene, men som tidligere år mottar styret positive tilbakemeldinger med opplevelse av trivsel fra sameiere/beboere i sameiet.

· Ved utløsning av unødvendig brannalarm blir den ansvarlige seksjonseier belastet for påløpne kostnader, pt. kr 6 250 + gebyrer. Disse følges opp av styret. I 2024 har det vært noen utløsninger, men en forbedring i forhold til tidligere år. Alle sameiere må gjøre seg godt kjent med branninstruks. Se eget punkt under.

· Fulgt opp forespørsel om ekstra lås ytterdør(er) pga behov for trygghetsalarm.

· Fulgt opp div. reparasjoner av ytterdør PF 24C.

· Det er foretatt justering av lysintervaller på lys i garasjen.

· Flere av lysarmaturene i parkeringskjelleren er defekte og måtte skiftet ut, Ny ledarmatur med 10 års garantitid.

· Navneskilt oppdateres kontinuerlig ved salg/flytting.

· Enkelte små nyanskaffelser av nødvendig små-utstyr.

· Oppdateringer av oversikter på utleie, herunder korttidsutleie av leiligheter. Det er fortsatt flere som ikke gir vedtektsfestet tilbakemelding om utleie .

Husk!Melding til styret ved utleie herunder endringer, både av leilighet og garasjeplass. Dette er en plikt i hht. vedtektene.

· Gjennomført taksjekk. Foretas hvert år.

· Slukking av 2G-nettet 2025. Det er iverksatt nødvendige tiltak for å gå over til nye fremtidige plattformer.

· Utarbeidet informasjonsskriv med info om sameiet og å bo i sameiet til nye sameiere. Infoskrivet er lagt ut på Vibbo

· Årsmøtet – forberedelse herunder kontakt med valgkomiteen.

· Fulgt opp diverse mindre hendelser beboere.

3. Inngåelse og oppfølging av avtaler med leverandører i forbindelse med drift av sameiets fellesarealer.

Styret har god oversikt over sameiets avtaler. Ansvaret for vedlikehold og oppfølging av avtalene er fordelt mellom enkelte av styrets medlemmer.

De enkelte avtale er fulgt opp, og avtalte serviser er gjennomført. Behov for endringer i avtalene og behov for nye avtaler vurderes fortløpende.

I 2024 er Lisens av systemet FDVweb og informasjon om boligene igjen videreført for 1 år. *Hver enkelt leilighet har tilgang via https://Boligperm.no mens styre har tilgang via https://web243.fdvweb.no/*

Det er gjennomført konkurranse vedr. anskaffelse av forretningsfører-tjenester. Her hadde vi deltakelse fra 6 ulike tilbydere. Etter evaluering av de mottatte tilbud, basert på pris og ytelse, ble tilbudet fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS vurdert som det beste tilbud, og ny avtale er tildelt Kjeldsberg Boligforvaltning AS. Avtalen har oppstart 1.7.2025. Arbeid i forbindelse med skifte foregår kontinuerlig slik at vi skal få en mest mulig sømløs overgang. Skifte til bruk av Kjeldsberg gir sameiet en redusert pris til forretningssførsel på ca 36%.

4. Enkeltsaker meldt styret av seksjonseiere og naboer.

· Etablert jordvoll med hekk.

· Bygd pergola.

· Hagekomiteen har gjort en flott jobb, noe som skaper trivsel og godt miljø.

· Div. vedlikehold/mangler, oppfølging av et betydelig antall mindre reklamasjoner.

· Oppfølging av avfalls-sug ovenfor Trondheim Renholdsverk.

· Bestilling av nøkler til seksjonseiere.

· Programmering av adgangsbrikker.

· Avlesning av målere for Elbilladere. Beregnet snittpris el-kraft pr. kWh og sendt faktura for elbillading til den enkelte bruker gjennom OBOS.

· Avlesning av vannmålere i fellesanlegg og oppfølging overfor Trondheim bydrift.

· Budsjettering.

· Oppfølging økonomi og regnskap, herunder attestasjon og anvisning av fakturaer.

· Heishjelpere - Heishjelperne yter fortsatt stor innsats og er en verdifull støtte til sameiet.

· Rengjøring av parkeringskjeller, vår og høst.

· Oppfølging av Techems avlesning av varme og varmtvann. Avlesning er foretatt og avregning er sendt den enkelte sameier.

· Behandlet og fulgt opp søknader om nye ladebokser for el-biler.

· HMS – Helse, miljø og sikkerhet – kontinuerlig oppfølging. Det er gjennomført jevnlige tilsyn av fellesarealer og tekniske rom. Se ellers eget punkt under.

· Vedlikehold og oppdatering av hjemmeside på Vibbo.no, https://vibbo.no/blussuvoll-alle.

· Oppfølging av skade etter vannlekkasje i en leilighet – forsikringsskade. Sameier har dekket egenandel ved skaden.

· Skade takutspring etter storm/orkan jan. 2025, meldt forsikringsselskap som følger opp.

· Skade på dør/vegg sykkelbod, dør skiftet og vegg reparert. Gjort opp av den uheldige skadevolder.

· Oppfølging av inngåtte avtaler, statusmøter og i tillegg er det gjennomført service/kontroll av:

o Garasjeport og på ventilasjonsanlegg.

o Brannanlegg.

o Lås og beslag.

o Ventilasjon.

o Sprinkler, varme og sanitær.

o Heiser.

· Det er gjennomført anbudskonkurranse for kjøp av forretningsførertjenester, se eget pkt.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Dette er ikke dekket i sameiets avtale.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det var sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, men det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Brannvern

Årlig kontroll av brannalarmanlegget med klokkeprøver er gjennomført. Kontrollen viste enkelte avvik som nå er opprettet. For nødlys med dårlig effekt er nødvendige batteriskift utført.

Alarmsendere i Paul Fjerstads veg 24A/B og Blussuvoll Alle 9 er skiftet ut til 4G. I tillegg er forsinkelsen for alarmoverføring til 110-sentralen økt fra 2 til 4 minutter etter utløst alarm.

OBS! Det er viktig at alle beboere setter seg inn i branninnstruks slik at de vet hva de skal gjøre når brannalarmen går i egen leilighet. Dette står enkelt forklart på eget oppslag ved branntavlen ved utgangsdøren i hver oppgang. Branninnstruksen kan ikke leses ofte nok! Hvis noen er usikker på hvordan branntavlen betjenes, kan brannvernansvarlig i styret kontaktes.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar intern-kontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Styret har i perioden gått jevnlige runder i fellesarealer ute og inne for å sikre en god HMS-standard. Merk at alle ytterdører er merket med korrekt adresse som samsvarer med adressen som kommer opp i brannmelder ved utløst alarm.

HMS-arbeidet er dokumentert på nettsiden styrerommet. Her er de ulike rutiner og tiltak beskrevet og oppfølging dokumentert.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseier utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Det har ikke vært behov for, og det er ikke foretatt større vedlikeholds- eller rehabiliteringsoppgaver i rapporteringsperioden.

Alle enkeltsaker som er meldt til styret følges opp fortløpende. Dette omfatter saker som er styrebehandlet og andre ulike saker som løses uten styrebehandling.

5. Utarbeidelse av administrative rutiner og fordeling av arbeidsoppgaver.

I rapporteringsperioden har styret arbeidet i hht. tidligere vedtatte rutiner/ retningslinjer.

Arbeidet i styret er som tidligere fordelt mellom styremedlemmer:

o Ett styremedlem har HMS-ansvar.

o Ett styremedlem har Brannansvar.

o Ansvar for sameiets avtaler er fordelt mellom styremedlemmene

§ Styreleder er gitt prokura til å tegne sameiet i saker som er behandlet i styremøtene. I andre saker forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

o Ulike drifts- og administrative oppgaver er fordelt mellom de enkelte styremedlem.

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Vaktmester ivaretar deler av den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til inngått avtale. Din Vaktmester AS er sameiets vaktmester. Statusmøte med gjennomgang av oppgaver i hht. avtale er gjennomført med Din Vaktmester AS. Sameiet kjøper i tillegg oppgaver i forbindelse med mindre reparasjoner fra Din Vaktmester.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos blussuvollalle@styrerommet.no

Skilt til postkasse bestilles og dekkes av den enkelte sameier gjennom Posten (hvitt skilt m/svart skrift 58X94 mm). Endring av navn på ringeklokke utenfor oppgangen bestilles hos blussuvollalle@styrerommet.no, oppdateringene er gratis.

Brikke til avfallsanlegg

De svarte/grå brikkene bestilles hos Trondheim Renholdsverk.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2542777. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, som om ønskelig bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-25 20:17:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U1A62-74THA-E6LKE-AVVGN-F615E-BNVXN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U1A62-74THA-E6LKE-AVVGN-F615E-BNVXN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE
ORG.NR. 920 852 785, KUNDENR. 7628

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 999	10 036
Forskuddsbetalte kostnader		120 707	121 285
Andre kortsiktige fordringer	13	75 566	78 012
Energiavregning	14	23 943	127 004
Driftskonto OBOS-banken		520 705	374 227
Sparekonto OBOS-banken		135 016	162 052
Sparekonto OBOS-banken II		2 484 275	2 907 384
SUM OMLØPSMIDLER		**3 363 211**	**3 780 001**
SUM EIENDELER		**3 363 211**	**3 780 001**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 265 139	3 478 329
SUM EGENKAPITAL		**3 265 139**	**3 478 329**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 249	20 936
Leverandørgjeld		76 823	280 736
SUM KORTSIKTIG GJELD		**98 072**	**301 672**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 363 211**	**3 780 001**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 11.03.2025
Styret i Sameiet Blussuvoll Alle

Tove Jebens /s/ Njård Hestnes /s/ Kjell Fordal /s/

Astrid Jørgine Bjørgum /s/ Per Frithjof Anderssen /s/

SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE
ORG.NR. 920 852 785, KUNDENR. 7628

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 277 600	2 261 613	2 278 000	2 366 000
Ladeinntekter EL-bil		75 566	141 535	65 000	100 000
Andre inntekter	3	320	800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 353 486**	**2 403 948**	**2 343 000**	**2 466 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 546	-11 320	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-117 818	-112 043	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-5 820	-4 125	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 000 993	-403 377	-383 000	-400 000
Forsikringer		-185 848	-172 569	-190 000	-228 000
Kommunale avgifter	9	-20 181	-6 076	-8 000	-15 000
Energi/fyring	10	-365 123	-363 209	-250 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 510	-411 037	-414 000	-440 000
Andre driftskostnader	11	-428 905	-352 904	-392 000	-382 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 712 073**	**-1 984 990**	**-1 934 330**	**-1 949 800**
DRIFTSRESULTAT		**-358 587**	**418 959**	**408 670**	**516 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	145 397	74 677	103 000	103 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**145 397**	**74 677**	**103 000**	**103 000**
ÅRSRESULTAT		**-213 190**	**493 636**	**511 670**	**619 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	493 636		
Fra opptjent egenkapital		-213 190	0		

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 546.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 820
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 820**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 909
Drift/vedlikehold VVS	-62 969
Drift/vedlikehold elektro	-17 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-544 929
Drift/vedlikehold heisanlegg	-198 085
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 486
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 990
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 416
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 000 993**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-20 181
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-20 181**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-194 597
Fjernvarme	-170 526
SUM ENERGI / FYRING	**-365 123**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 452
Håndverktøy	-1 577
Annet driftsmateriale	-2 297
Vaktmestertjenester	-66 641
Renhold ved firmaer	-162 351
Snørydding	-69 645
Gressklipping	-71 431
Andre fremmede tjenester	-16 685
Kontor- og datarekvisita	-8 384
Andre kontorkostnader	-13 685
Bank- og kortgebyr	-3 359
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-428 905**

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 074 912
Felleskostnader lik	683 280
TV/bredbånd	414 348
Garasje	105 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 277 600**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	320
SUM ANDRE INNTEKTER	**320**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 7628 **Selskapsnavn:** SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 574
Renter bank	113 642
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
SUM FINANSINNTEKTER	**145 397**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil 2024 (fakturert i 2025)	75 566
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**75 566**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-455 448
SUM INNTEKTER	**-455 448**

KOSTNADER

Administrasjon	50 695
Fjernvarme	428 696
SUM KOSTNADER	**479 391**

SUM ENERGIAVREGNING	**23 943**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Budsjett 2026

Sameiet Blussuvoll Alle

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	**2025**	**Regnskap pr august 2025**	**Regnskap 2024**
Diverse driftsinntekter	0	0	0	75 886
Felleskostnader	1 901 485	1 901 485	1 229 248	2 277 600
Leieinntekter	207 100	205 060	69 937	0
Fjernvarme	300 000	0	276 557	0
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	395 000	414 348	275 759	0
Sum inntekter	**2 803 585**	**2 520 893**	**1 851 501**	**2 353 486**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	159 740	150 000	159 740	148 330
Revisjonshonorar	15 000	16 000	2 428	8 546
Forretningsførerhonorar	80 000	125 000	79 430	123 638
Andre honorarer og kontingenter	15 000	15 000	36 085	16 685
Kommunale avgifter og renovasjon	18 000	15 000	2 436	20 181
Administrasjons- og møteutgifter	6 000	6 000	5 233	23 469
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	268 000	400 000	169 239	222 491
Vakthold/ alarm/ internkontroll	65 000	0	52 316	131 486
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	156 500	114 400	212 456	683 001
Renhold/ matteservice	160 000	144 000	119 745	162 351
Vedlikehold/ drift	94 000	61 000	63 045	107 414
Snørydding, strøing	60 000	52 400	48 519	69 645
Energikostnader	320 000	180 000	281 276	194 597
Fjernvarme	300 000	0	251 403	170 526
Fellesavtale TV og bredbånd	395 000	440 000	426 594	430 510
Forsikring	224 500	228 000	273 274	195 848
Gebyr og bankomkostninger	5 000	3 000	2 928	3 355
Sum driftskostnader	**2 341 740**	**1 949 800**	**2 186 149**	**2 712 073**
Driftsresultat	**461 845**	**571 093**	**-334 648**	**-358 587**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	90 000	103 000	65 724	145 397
Finansresultat	**90 000**	**103 000**	**65 724**	**145 397**
Resultat	**551 845**	**674 093**	**-268 925**	**-213 190**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	-213 190
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**-213 190**

HUSORDENSREGLER

For

Sameiet Blussuvoll Allé

Husordensreglene er et supplement til vedtektene for Sameiet, og utfyller vedtektene.

§ 1 Formål og generelle plikter.

Formålet med husordensreglene er:

- å skape gode boforhold innen sameiet og til naboer
- å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr
- bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Seksjonseieren plikter å gjøre husordensreglene kjent for leietakere og andre som gis tilgang til boligen.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere.

Bruken av boligen og fellesarealene skal foregå på en slik måte at den ikke urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23 og kl. 7 mandag – fredag og mellom kl. 24 og kl. 9 i helger og høytidsdager.

Fellesdører og ytterdører skal være låst til enhver tid.

Røyking er ikke tillatt på fellesområder innendørs og på fellesterasser utendørs.

Bruk av grill kan bare skje på egen balkong eller terrasse, ikke på fellesområder med unntak av fellesterassen på L-blokka, hvor det er montert egen grill. Ved grilling må det tas hensyn til naboene. Det kan bare benyttes gass eller elektrisitet ved grilling.

§ 3 Orden i fellesområdene.

Private gjenstander kan ikke oppbevares eller hensettes på fellesområder innendørs, eksempelvis i portrom, oppganger, korridorer, trapper eller avsatser, og heller ikke på fellesområder utendørs, eksempelvis terrasser, plener eller lekeområder. Dersom det foreligger sterke personlige behov, kan styret i Sameiet gjøre unntak fra forbudet.

§ 4 Håndtering av avfall.

Husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes inn, i samsvar med bestemmelser gitt av kommunal renholdsmyndighet, og legges i avfallscontainere.

Hensetting av avfall på innendørs eller utendørs fellesareal er ikke tillatt, og bør også unngås på egen balkong eller terrasse.

§ 5 Dyrehold.

Det er tillatt å holde kjæledyr, så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboerne.

Eieren av dyret plikter å følge de aktuelle politivedtektene og straffebestemmelsene.

Hunder skal være i bånd på Sameiets område.

Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eieren av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på Sameiets område.

§ 6 Utvendige forandringer og fellesløsninger.

Arbeider som medfører varig endring av fasade eller flate mot fellesareal, så som utskifting av vinduer eller dører, parabolantenne eller lignende installasjoner eller endring av utvendig farge, kan ikke igangsettes uten styrets godkjennelse. Det samme gjelder for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet, dersom arbeidene kan medføre særlig risiko for skade eller kan innebære urimelig belastning av fellesarealer.

Solavskjerming i form av Screen foran vinduer, markiser, gelenderduk eller annen solavskjerming skal være utformet i samsvar med styrets føringer, dette av hensyn til byggets fasade.

Seksjonseier plikter å utstyre postkassen med navn på beboer(e). Styret fastsetter hvilken type skilt som skal benyttes på postkassene.

Hensetting av møbler el. skal skje etter godkjennelse av styret.

§ 7 Sikkerhetsbestemmelser.

Arbeider på bad, vaskerom, kjøkken, som inkluderer røropplegg, kan bare utføres av autorisert rørlegger.

Arbeider som berører elektrisk strøm kan bare utføres av autorisert elektriker.

Seksjonseier plikter å ha minst ett brannslukningsapparat og er ansvarlig for at slike og installerte røykvarslere fungerer som forutsatt.

§ 8 Fellestjenester.

Styret i Sameiet besørger etablert diverse fellestjenester. Tjenestene skal omfatte bl.a. renhold i fellesarealer og ettersyn, gressklipping, snømåking, service og reparasjoner av innretninger for felles bruk.

§ 9 Parkeringskjeller / Uteparkering / Bodareal.

- Kjøring i Garasjeanlegget
  All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det er enhver seksjonseiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Etter passering inn eller ut av garasjeporten plikter man å kontrollere at porten stenges.

  Tomgangskjøring eller bruk av bensin/dieselvarmer er ikke tillatt.

- Parkering i garasjeanlegg
  Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy som bil, tilhenger eller motorsykkel. Det er ikke tillatt å parkere biler som er avskiltet eller som kan karakteriseres som vrak. Biler / motorsykler / scootere som har olje/drivstofflekkasje kan ikke hensettes i garasjen.

  Det understrekes at det ikke er anledning til å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av brennbart/farlig materiale, for eksempel drivstoff, gass, papp, dekk o.l. Det er ikke tillatt å ha åpen ild eller å røyke i garasjeanlegget.

- HCP-parkeringsplasser

  Det er HCP-parkeringsplasser i garasjeanlegget. Disse er reservert for beboere med HCP P-tillatelse fra Trondheim kommune og skal først og fremst benyttes av disse beboere. Dersom en beboer er tildelt HCP P-plass uten å ha gyldig HCP P-tillatelse, må beboeren uten HCP P-tillatelse bytte plass med beboeren som har HCP P-tillatelse.

  Styret kan også tillate at felt utenfor S-bygget kan benyttes for parkering av høye HCP-biler som ikke kan parkeres i parkeringskjeller.

- Ladepunkter
  Ny installasjon av ladepunkt for el/hybrid bil skal kun skje etter avtale med styret. Styret velger tekniske løsninger og installatør. Det opprettes en skriftlig avtale mellom styret og seksjonseieren om dette.
  Forbruk av strøm til ladepunkter belastes brukerne.

- Mekanisk arbeide og vasking i garasjeanlegget
  Utvendig vask av kjøretøyer i garasjen er ikke tillatt. Mekanisk arbeide tillates heller ikke, med unntak av sesongbytte av hjul.

- Tilgang for gjester
  Sameiet har gjesteparkeringsplasser i tilknytning til garasjen samt utenfor S-bygget. Styret fastsetter nærmere regler for bruk av disse.

- Ordensregler
  Garasjen skal alltid holdes ryddig og låst. Verdigjenstander bør ikke forlates synlig i bilen.
  Søppel, rask skal ikke hensettes / kastes i garasjen. Bildekk lagres ikke i tilknytning til parkeringsplass.

- Boder
  Den enkelte Seksjonseier er ansvarlig for bodarealene. All oppbevaring som ikke kan skje i leiligheten skal finne sted i den enkeltes bod.
  Uvedkommende skal ikke gis tilgang til bodarealene.

§ 10 Trimrom

Det etableres egen kodelås med brikke og kode til trimrommet.

Det er kun beboerne som har tilgang til trimrommet.

Følgende trivselsregler gjelder for bruk av trimrommet:

- Utesko skal tas av utenfor trimrommet
- Etter hver bruk av et treningsapparat skal det rengjøres med en dusj av såpevann, samt tørkes av med medbrakt håndkle (dusjflasker skal stå ved hvert apparat)
- Personlige eiendeler, slik som trimtøy, håndklær etc. skal ikke etterlates i lokalet
- Dusj skal brukes unntaksvis. Toalett skal rengjøres med toalettbørste etter bruk
- Barn og ungdom under 18 år har ikke anledning til å bruke trimrommet uten følge av foresatte
- Det er ikke tillatt med høy musikk eller lignende, heller ikke utenfor lokalet

- Lyset og trimapparatene skal skrus av, vinduer skal lukkes og dør skal låses når lokalet ikke er i bruk

All trening skjer for egen risiko og på eget ansvar. Den enkelte leietaker er selv ansvarlig for eventuelle personskader som måtte oppstå ved bruk av utstyret.

Åpningstider:

- Mandag til fredag kl. 06-23
- Lørdag og søndag kl. 08-23

Lokalet skal forlates innen utløpet av åpningstiden. Vi vil også be alle brukere ta hensyn til naboene til trimrommet.

Blir noe ødelagt må det gis beskjed til styret. Ved skader som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet er skadevolder erstatningspliktig. Ved mislighold av reglene vil adgangen til å benytte lokalet bli inndratt uten kompensasjon.

Forlat alltid trimrommet i den stand du selv ønsker å finne det.

§ 11 Brudd på husordensreglene.

Eventuell klage over brudd på husordensreglene bør rettes til vedkommende nabo. Gjentatte eller alvorlige brudd skal rapporteres skriftlig til styret, som skal ha myndighet til å treffe forføyninger, innenfor lovlige rammer.

§ 12 Erstatningsansvar for seksjonseier.

Seksjonseier plikter å erstatte skade voldt av vedkommende selv, andre medlemmer av husstanden, leietakere eller andre som er gitt tilgang til boligen, i samsvar med norsk erstatningsrett.

§ 13 Vedtakelse og endring av husordensreglene.

Husordensreglene er vedtatt på årsmøte/ekstraordinært årsmøte den 25. September 2018, med alminnelig flertall. De kan endres av årsmøte/ekstraordinært årsmøte, med samme flertall.

Trondheim den 25. September 2018.

V E D T E K T E R
for

Sameiet Blussuvoll Allé,
org. nr. 920 852 785

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 25.09.18. i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 10.04.2018. Vedtektene er endret i årsmøte 2021, sakene 5 og 6. Endringene gjelder vedtektenes pkt 2 med nytt pkt 2-1 (2) og endringer i vedtektenes pkt 4-1 (3) og pkt 4-1 (4).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Blussuvoll Allé. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.07.17.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 73 boligseksjoner på eiendommen gnr. 58, bnr. 162 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private utearealer som balkonger/terrasser og bod på balkong/terrasse.

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

(4) Eier av trafostasjon på sameiets eiendom gis evigvarende rett til adkomst for drift og vedlikehold av denne. Vedlikeholdsansvaret påfaller fullt og helt eier av trafostasjon.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr eierseksjonsloven §24.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme

gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører som gjenspeiler rettsgebyret.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet, jf § 8-4.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

(1) Sameiet/seksjonseierne disponerer 90 parkeringsplasser i p-kjeller og 75 boder. Parkeringsplasser og boder er seksjonert som fellesareal. I tillegg finnes et felt som utenfor S-bygget som kan brukes for midlertidig parkering ved vareleveranser og håndverkertjenester. Styret kan også tillate at dette feltet benyttes for parkering av høye HC-biler som ikke kan parkeres i parkeringskjeller.

(2) Av de 90 p-plassene er 5 p-plasser avsatt til gjesteparkering. Av de 90 p-plassene har 5 plasser ekstra bredde. Disse skal fortrinnsvis benyttes av beboere med dokumentert nedsatt funksjonsevne. Disse 5 plassene vil benyttes som gjesteparkering inntil alle er benyttet av seksjonseiere som behøver HCP p-plass.

(3) Alle leiligheter har gjennom disse vedtekter midlertidig enerett til 1 stk p-plass og 1 bod. Enkelte seksjoner har midlertidig enerett for ekstra p-plasser og/eller bod i sameiets parkeringskjeller. Midlertidig enerett til p-plass/bod følger av kontrakt ved kjøp av seksjon, samt er regulert i disse vedtekter. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt, med unntak av p-plasser jf § 4-3 (viser til vedlagte bruksrettsplan).

(4) Følgende seksjoner har midlertidig enerett til 1 ekstra p-plass i tillegg til den som følger seksjonen: Snr 4, 5, 21, 25, 27, 48, 49, 50, 56, 60, 62 og 73. (viser til vedlagte bruksrettsplan).

(5) Følgende seksjoner har midlertidig enerett til 1 ekstra bod i tillegg til den som følger seksjonen: Snr 48, 60.

(6) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

(7) Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse og ferdigstillelse. Etter dette er det styret som forvalter tildeling av p-plasser. Endring av plasser kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshavere, med mindre dette gjelder parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, jf. §4-3 (1).

(8) Parkeringsplassen kan ikke selges, pantsettes eller på annen måte disponeres over. P-plassene følger seksjonen ved salg.

(9) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie skal meldes til styret.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Forretningsførsel, styrehonorarer, revisjonshonorar og andre administrasjonskostnader fordeles med lik del pr. seksjon.

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

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm eller strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjenedkjøring, m.v. fordeles likt pr. garasjeplass.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret medlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8-7 Kameraovervåkning
Styret har fullmakt til å vurdere behovet for videoovervåking, og installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
k) uttrykkelig si seg enig: skriftlig samtykke. Tidligere kalt tilslutning.

BRUKSRETTSPLAN
Sameiet Blussuvoll Allé, org.nr. 920 852 785
gnr. 58 bnr. 162 i Trondheim kommune
Vedlegg til vedtekter pkt. 4-1 (3) og (4).
Dato: 22.03.2021

Blå tekst er leiligheter i bygg L
Rød tekst er leiligheter i bygg S
Grønn tekst er leiligheter i bygg H



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	BYGG-17/80775 (tidligere saksnummer 16/1235) oppgis ved alle henvendelser	Vegard Følstad	30.08.2018

Paul Fjermstads veg 26 A m.fl., ferdigattest for 3 boligblokker med parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	58 / 162 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	58 / 162 / 0 / 0 300552340
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	58 / 162 / 0 / 0 300552380
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	58 / 162 / 0 / 0 300552450
Ansvarlig søker:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver:	VEIDEKKE EIENDOM 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

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: VEIDEKKE EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 23.08.2018.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 933/16 (rammetillatelse), vedtak i delegasjonssak nr. FBR DSP 3099/16 (dispensasjon fra § 3.5), vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 3808/16 (endring av rammetillatelse) og tilhørende igangsettingstillatelser.

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 Fylkesmannen 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.

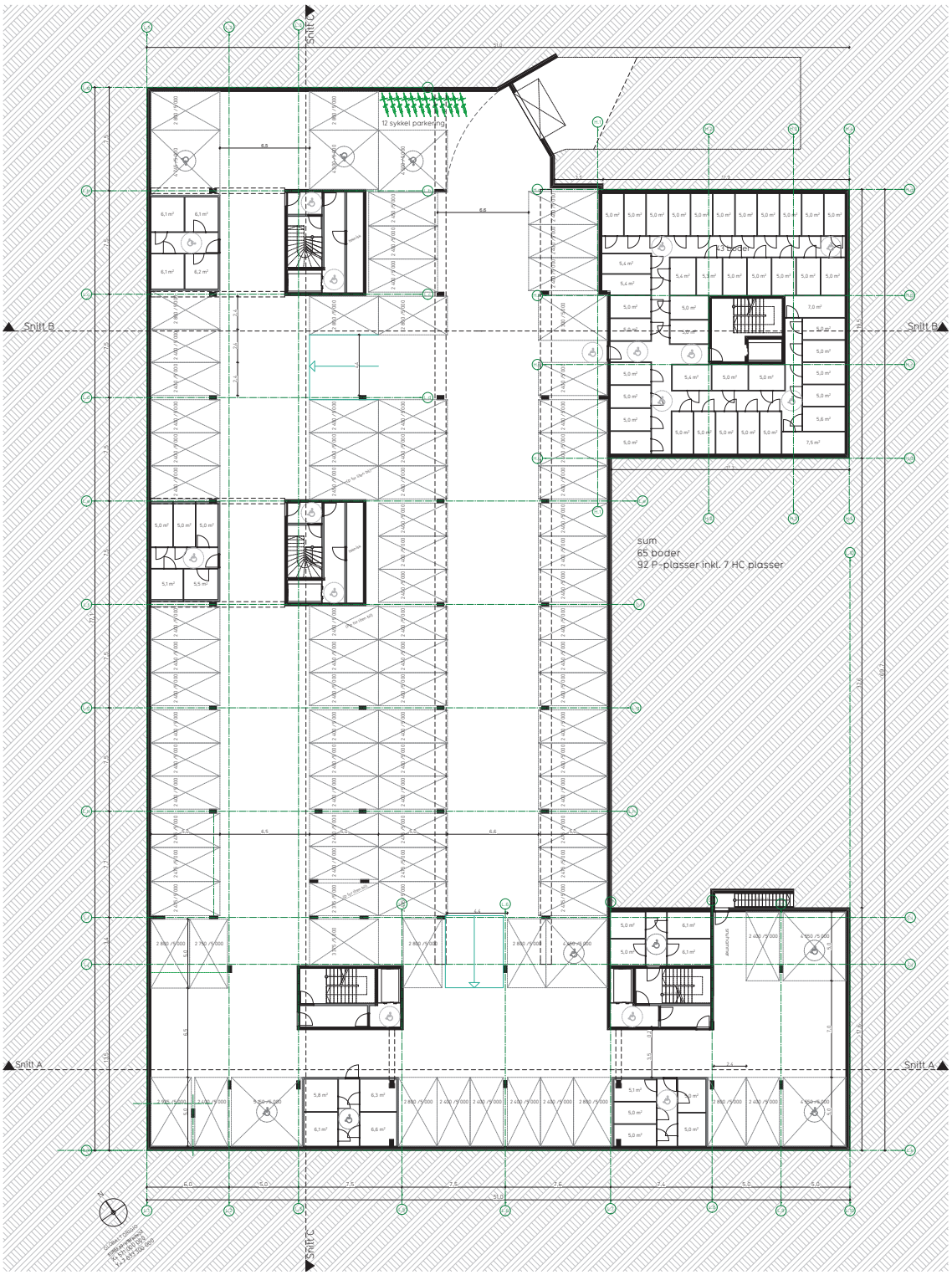
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

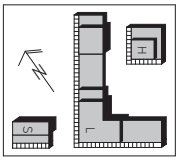
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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.





Prosjekt
Blussuvoll Allè

Gnr/Bnr
56/162, 58/237

Status
Søknad om rammetillatelse

Tiltakshaver
Veldekke Eiendom as

Dokumentansvarlig

Dokumentnr.
1626

Dato
15.12.2015

Rev.
A01

Rev. dato

Tegningsnr.
3001

Tegnet
AB/VH/MJF

Kontr.
VH

ENTTEN ARKITEKTER
BYRÅ AVDELINGSSJEF 28, 5018 BERGEN
ORG NR NO 998 499 405
TLF 55 32 40 00
WWW.ENTTEN-ARKITEKTER.NO



ENTEN ARKITEKTER
BYRÅS KORSHAMNSMAUR 29, 5018 BERGEN
ORG NR: NO 996 499 405
TLF: 55 30 49 00
WWW.ENTEN-ARKITEKTER.NO

Tegningsnr. 3002 | Løpenr. AB/VH/MJF | Målest. VH

Tegningstittel: Plan 1. Etasje bygg L og H

Målestokk: 1:200 | Dato: 15.12.2015

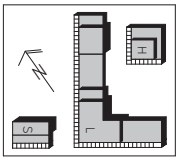
Prosjektnr.: 1626

Tiltakshaver: Veldekke Eiendom as

Prosjektnavn: Søknad om rammetillatelse

Gnr./Bnr.: 56/162, 58/237

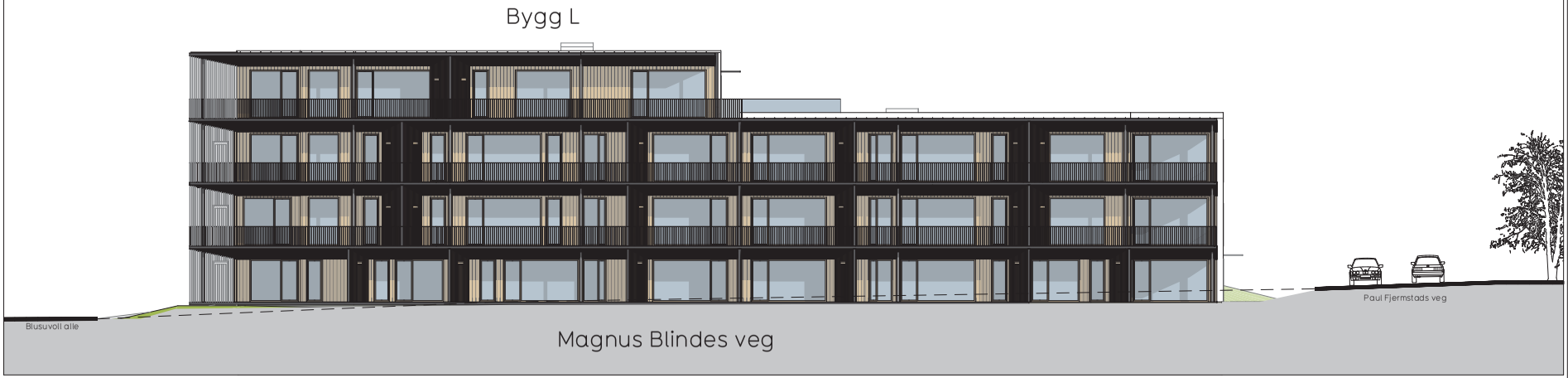
Prosjekt: Blussuvoll Allè



Fasade Sør-Øst

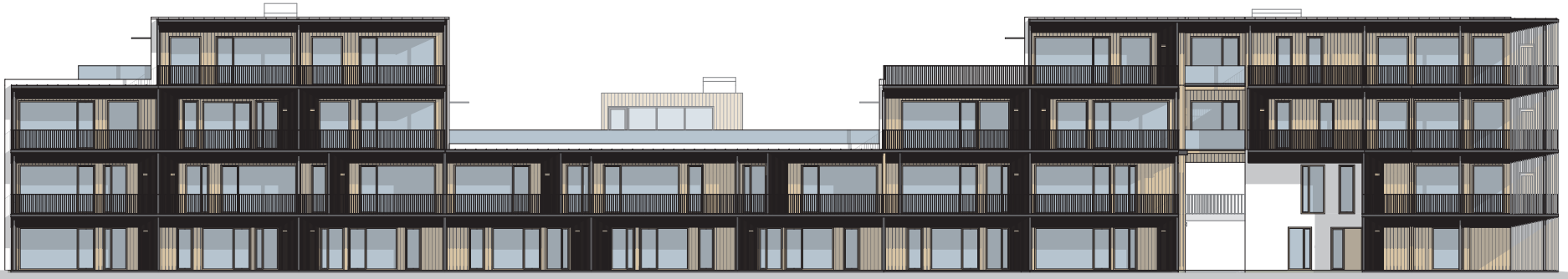


Fasade Sør-Vest

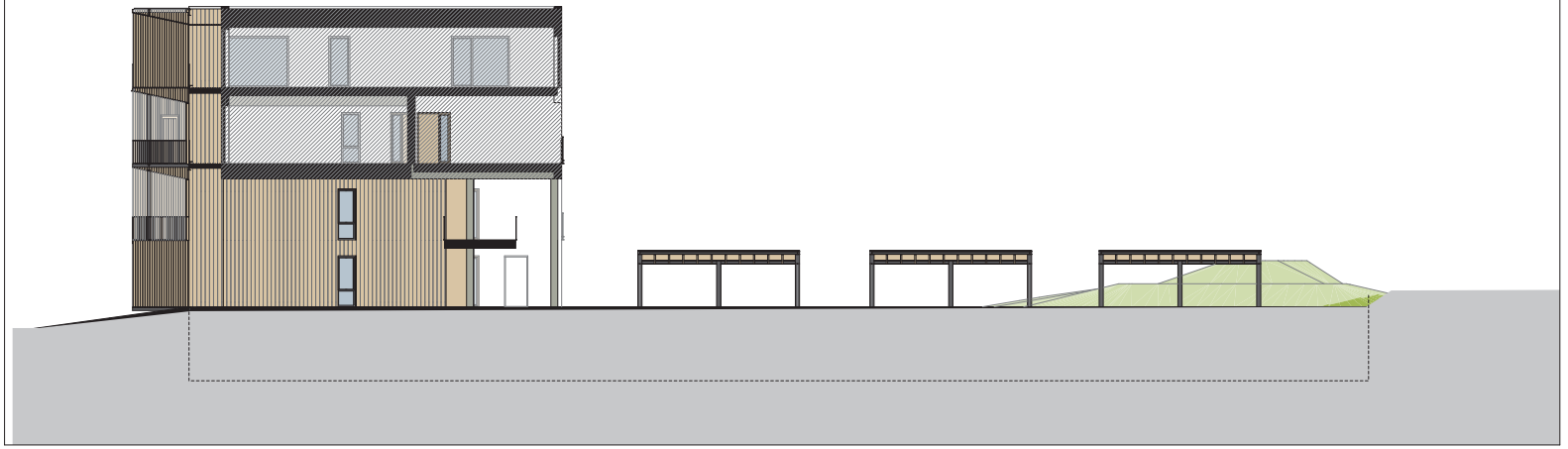


Prosjekt	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr:
Blussuvoll Allè	Veidekke Eiendom as			56/162, 58/237
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
Søknad om rammetillatelse	15.12.2015	1526	AB/VH/MJF	VH
Tegning	Tegningsnr:	Mål		Rev.: ID
Bygg L: Fasade Sør-Øst / Sør-Vest	3031	1:200		

Fasade Nord-Vest



Fasade Sør-Vest 2



Prosjekt	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr:
Blussuvoll Allè	Veidekke Eiendom as			56/162, 58/237
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
Søknad om rammetillatelse	15.12.2015	1526	AB/VH/MJF	VH
Tegning	Tegningsnr:	Mål		Rev.: ID
Bygg L: Fasade Nord-Vest / Sør-Vest 2	3032	1:200		

EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entil-enarkitekter.no

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 21.07.2023. Søknaden er komplettert 26.07.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Situasjonsplan og søknad ble revidert 26.07.2023, og uttalelse fra Trondheim bydrift ble supplert samme dato.

Søknaden gjelder:
- oppføring av innhegning mot veg, 181m

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boliger.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan Vis i *r20140017 - Paul Fjermstads veg 26 og 26B og Magnus Blindes veg 2*, stadfestet 27.08.2015. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, lekeplass, m.m.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for naboer og gjenboere ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Berørte myndigheter
Søker har vært i dialog med Trondheim bydrift, som uttaler at steinene må plasseres minimum 1 meter fra asfaltkant med hensyn til vintervedlikehold. Vi forutsetter at dette blir overholdt av ansvarlige foretak.

Byggeprosjektet
Tiltaket gjelder oppføring av et steingjerde med runde kuppelsteiner på 80-90cm i diameter. Disse er tiltenkt plassert med 4 meter mellom hver stein, og forbindes med hengende kjetting. Mål og plassering er som vist i situasjonsplan, med minst 1 meter fra fortauskanten. Total lengde

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/82480-6

MESTERSERVICE AS

Linesveien 534
7176 LINESØYA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tore Ueland	BYGG-23/82480 oppgis ved alle henvendelser		31.07.2023

Blusuvoll alle 9, godkjent oppføring av gjerde

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	58/162/0/0
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	MESTERSERVICE AS
Tiltakshaver:	Sameiet Blussuvoll Allé

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Tore Ueland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Sameiet Blussuvoll Allé

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

på steingjerdet er 181 meter.



Figur 1. *Situasjonsplan.*

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket er beskjedent og vi ser ikke at tiltaket vil få negative konsekvenser for naboer. Vi forutsetter at steingjerdet er godt estetisk tilpasset området, og at plassering er minst 1 meter fra fortauskant. Vi antar videre at tiltaket ikke vil gi endret avkjørselssituasjon.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

- Steingjerdet må plasseres minst 1 meter fra fortauskant.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet kan komme i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Steinene plasseres 10 cm ned i bakken og vil være enkle å flytte ved behov for vedlikehold av VA-ledninger, så vi antar at dette blir uproblematisk. Dette er bare til orientering.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

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.

Alle viktige henvendelser, søknader og suppleringer til pågående byggesaker, bes sendt direkte til: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no for raskest mulig arkivregistrering og behandling (evt. m/ kopi til saksbehandler).

10.08.2023, 12:53 E-post for Trondheim kommune - Ref.: BYGG-23/82480 Endring av gitt tillatelse

TRONDHEIM KOMMUNE

Tore Ueland <tore.ueland@trondheim.kommune.no>

Ref.: BYGG-23/82480 Endring av gitt tillatelse

2 e-poster

mesterserviceas@gmail.com <mesterserviceas@gmail.com> 9. august 2023 kl. 18:42
Til: Byggesakskontoret Trondheim <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Kopi: tore.ueland@trondheim.kommune.no

Hei.

Takker for rask saksbehandling. Det viser seg nå at det av praktiske

årsaker er ønskelig med et noe kortere gjerde.

Vedlegger et nytt situasjonskart som viser det nye omfanget. Etter

reduseringen vil total lengde være 120,1 meter, mot tidligere omsøkt

og godkjent 181,0 meter.

MesterService AS

Geir Sørgård

Adresse: Linesveien 534

7176 Linesøya

Mobil.: 917 37 846

E-post: mesterserviceas@gmail.com

Situasjonskart revidert^.pdf
510K

Tore Ueland <tore.ueland@trondheim.kommune.no> 10. august 2023 kl. 08:56
Til: mesterserviceas@gmail.com

Hei!

Takk for info. Vi vil ikke kreve søknad om endring her, så dere kan redegjøre for dette ved søknad om ferdigattest. Dette forutsetter at endringene ellers er i tråd med plan, lovverk, og vilkåret gitt i godkjenningen.
[Sitert tekst skjult]
--
Med hilsen

Tore Ueland
saksbehandler
Byggesakskontoret
Telefon: 47 60 45 47 -- Sentralbord: 72 54 25 00
Trondheim kommune/Tråanten tjïelte

Viktig melding fra byggesakskontoret vedrørende digitalisering av søknadsprosesser etter 15.3.2023:
https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/byggesak/

SITUASJONSKART

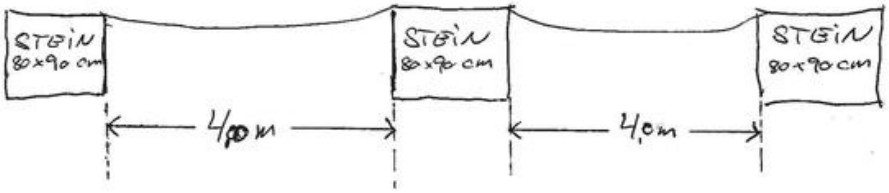
TRONDHEIM	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 162	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Blusuvoll alle 9, 7052 TRONDHEIM, med flere			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 17/7-2023 Sign:	OMSØKT GJERDE		D01	Målestokk 1:1000

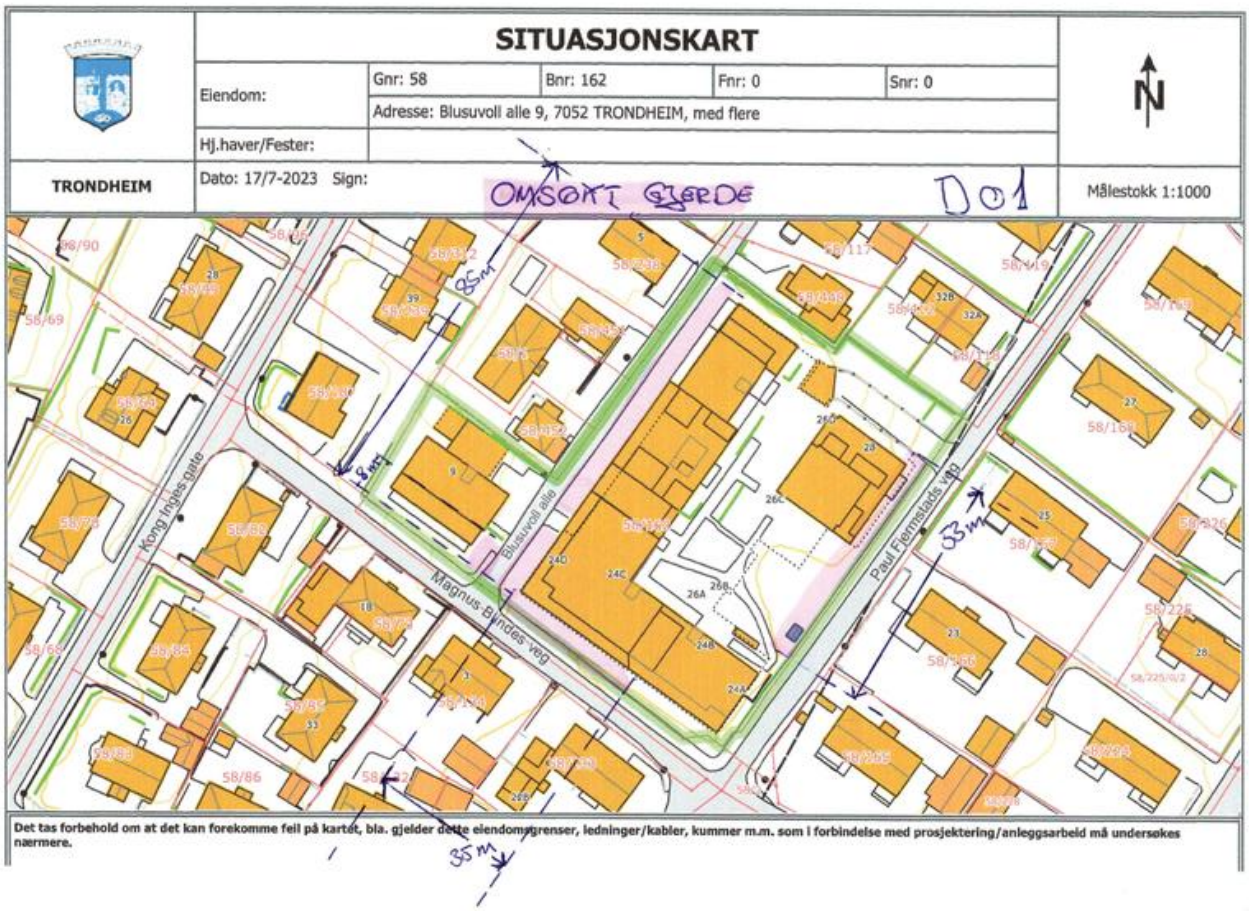


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

E01

BRISSE OVER OMSØKT STEINGJERDE




SITUASJONSKART
Eiendom:
Gnr: 58
Bnr: 162
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse: Blusuvoll alle 9, 7052 TRONDHEIM, med flere
Hj.haver/Fester:
TRONDHEIM
Dato: 17/7-2023 Sign:
OMSØKT GJERDE
D01
Målestokk 1:1000
Kong Inges gate
Magnus Blindes veg
Blusuvoll alle
Paul Flemstads veg
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

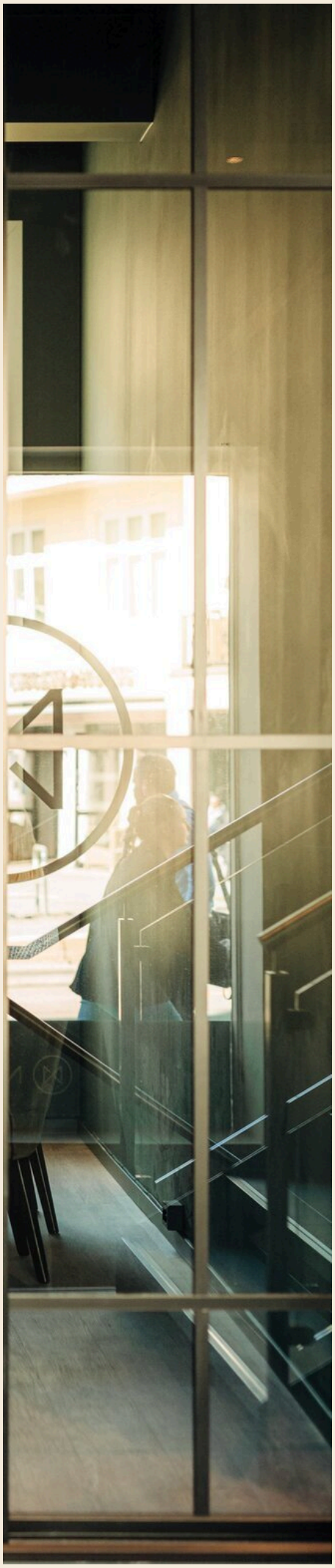

SITUASJONSKART
Eiendom:
Gnr: 58
Bnr: 162
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse: Blusuvoll alle 9, 7052 TRONDHEIM, med flere
Hj.haver/Fester:
TRONDHEIM
Dato: 9/8-2023 Sign:
Målestokk 1:500
Blusuvoll alle
Magnus Blindes veg
Paul Flemstads veg
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0036/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Paul Fjermstads veg 26C 7052 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 58, bnr 162, snr 31 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306