

PROAKTIV

MUNKAUNE VEST: Borettslagets beste beliggenhet?

Romslig toppleilighet fra 2017
med uovertruffen utsikt



BYNESVEIEN 90





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BYNESVEIEN 90

Romslig toppleilighet fra 2017. Nydelig utsikt. 2 sov. Heis. P-kjeller.
Opppv/varmtvann inkl. i felleskost.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bynesveien 90, 7018 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 419, bnr. 12, andelsnr. 25, org.nummer 919077476 i MUNKAUET VEST BORETTSLAG

Prisantydning: 5.800.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 1.027.183,-

Totalpris: 6.845.579,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 3/2

BRA: 115 m²

BRA-i: 110 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Fast plass med opplegg for elbil-lading i felles garasjeanlegg.

Tomt: 4503.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 14.318,-

Energimerke: Energiklasse: Oransje A.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selgerne
12	14	40	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
54	66	67	68
Tilstandsrapport	Planskisse	Byggetegninger	Ferdigattest
69	74	77	84
Ordensregler & vedtekter	Regnskaper	Kart & regulering	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og hjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøte-kommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

"Han hadde en offansiv og fremoverlent holdning i et marked der andre aktører virket litt skepiske og avmålt."

Erling Johansen

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmegler-firma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid til-gjengelig for spørsmål. Veldig god på å orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Dét er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Velkommen til Trolla, fantastisk sjøutsikt og en lettstelt hverdag i flotte omgivelser. Blant boligens kvaliteter kan vi nevne:

Toppleiligheten ligger med et av boligkompleksets aller beste beliggenheter med tanke på både utsikts- og solforhold. Bygget sto nytt i 2017 og her får man god standard kombinert med tilrettelagte løsninger for en enklere hverdag.

- Stor, lys stue
- Nydelig utsikt over Trondheimsfjorden mot Fosenalpene
- Kjøkken med alt av hvitevarer
- Flislagt bad m/dusj og badekar
- Separat vaskerom m/Geberit dusjtoalett
- Fjernvarme og balansert ventilasjonsanlegg

- Heis og parkeringskjeller
- Tilrettelagt borettslag med fleksible løsninger, bl.a. IN-ordning
- Eget lokale/leilighet i borettslaget som kan benyttes til selskaper eller overnattingsbesøk mot lav kostnad
- Kort vei til byen og Bymarka

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Trondheim / Område: Munkaune Vest / Trolla

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Proaktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Vårvik har gleden av å presentere denne topp- og hjørneleiligheten ved sjøkanten i Trolla. Blokkene ble oppført i 2017 og er en del av borettslaget Munkaunet Vest. Borettslaget består av totalt 27 leiligheter fordelt på tre volumer, bundet sammen av vakre glassbygg. Leiligheten ligger i øverste etasje med hjørnebeliggenhet og har en av de beste plasseringene med tanke på sol- og utsiktsforhold. Her kan man bo tilbaketrasket i rolige og flotte omgivelser, med nærhet til både Bymarka, Trondheimfjorden, sentrumsområdet (7 min i bil) og med fantastisk utsikt mot Fosenalpene. Munkaunet Vest har noen spesielle fortrinn framfor andre sjønnære boligområder i og rundt byen, da områdets bebyggelsesplan og topografi gjør at anlegget aldri vil kunne bli innbygget og miste sol eller utsikt i noen retning.



OFFENTLIG TRANSPORT

Munkaunet Linje 21, 75, 76, 114, 350, 452	3 min 0.3 km
Bergsli gate Linje 9	6 min 4.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 5.6 km
Trondheim Værnes	35 min

DAGLIGVARE

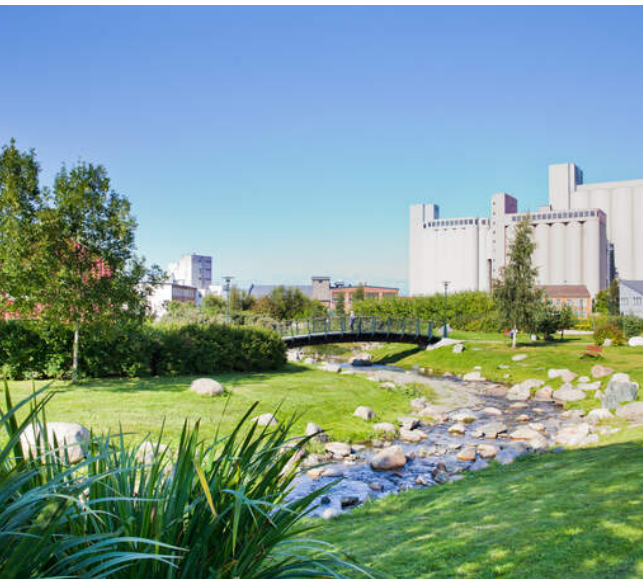
Rema 1000 Ilsvika PostNord	4 min 3.4 km
Coop Extra Ila Post i butikk	5 min 3.6 km

VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	10 min
Vitusapotek Byåsen	10 min

SPORT

Trollabanen Fotball	5 min 2.2 km
Ilsvikøra Ballspill	5 min 3.6 km
EasyFit Ilsvika	4 min
3T-Ilsvika	4 min



KORT AVSTAND TIL AKTUELLE BESØKSMÅL I OMRÅDET
Boligen ligger med kort avstand til aktuelle besøksmål i området, bl.a.:
- Trondheim sentrum: med gang- og sykkelvei nesten hele strekningen
- Bymarka: med tilgang fra Trollahaugen
- Flotte badestrender i Brennebukta, Trollafjæra og på Flakk

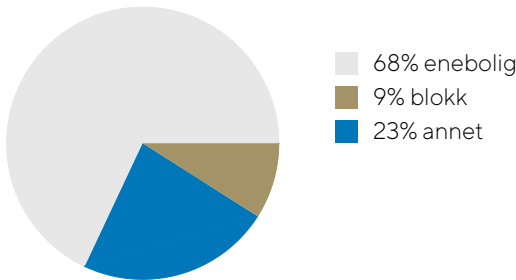


UTSALGSSTEDER OG DAGLIGVAREBUTIKKER
De nærmeste dagligvarebutikkene ligger i Illsvika som det kun er 5 minutters kjøretur til. Her finner du blant annet Rema 1000 og Coop Extra. I tillegg det her frisør, restauranter, solstudio, hudpleiesalong og treningssentret 3T.

KOLLEKTIVTILBUDET
Ila og sentrumsområdet nås enkelt med buss, med bussavganger fra holdeplassen "Munkaunet" som ligger like ved. For info om buss og rutetider se www.atb.no.

Med Nordre avlastningsveg kommer man seg raskt ut med bil til Piren, med hurtigbåt-, hurtigrute-, og cruiseterminal. Her ligger også Pirbadet, Rockheim, kongresshotellet Clarion og Sjøbadet. I retning vestover, er det ca. 10 min. kjøring til ferjeleiet på Flakk, hvor man kan ta ferja over til Fosen.

BOLIGMASSE



TURTERRENG OG REKREASJON
Fra Munkaunet har man nærhet til både Bymarka og fjorden. Bymarka har et fantastisk turterreng året rundt, med et sti- og løypenettverk som strekker seg over store områder. Ved Damhaugen finner man ei hytte som eies og driftes av Trolla IL, med et hyggelig tun som mange av beboerne i Trolla setter stor pris på. Hytta ligger ved Holstdammen, ca 1 km fra Trolla (Nord) og 1 km fra Tømmerdalstorget (sør). Parkering og adkomstlinjer er godt merket. Holstdammen og Nydammen er kjent som idylliske fiskeplasser. Trolla Idrettshus ("Brakka") ligger sentralt plassert lenger ned i Trolla, ved enden av Gogstadbakken. På sommeren er det kort vei fra leiligheten ned til fjorden, hvor du kan ta en frisk dukkert eller fiske.

SKOLER OG BARNEHAGER
Boligen sogner til Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole. De nærliggende barnehagene er Trolla barnehage, samt Vestkanten barnehage i Illsvika og Ila barnehage.

BEBYGGELSE
Nærområdet består i hovedsak av blokkbebyggelse.

ADKOMST
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



GOD TILGANG PÅ BYMARKA & FJORDEN

Fra Munkaunet har man nærhet til både Bymarka og fjorden. Bymarka har et fantastisk turterreng året rundt, med et sti- og løypenettverk som strekker seg over store områder. .



INTERVJU MED SELGERNE

Om livet i Bynesveien 90....



”
"...og [vi] nyter sola helt
fra morgenen og til den
går ned bak Fosenfjellene
sent på kvelden....

Selgere: Anne Lise & Haldor

Når kjøpte dere leiligheten?

Vi kjøpte leiligheten i et nytt prosjekt som sto ferdig i august 2017.

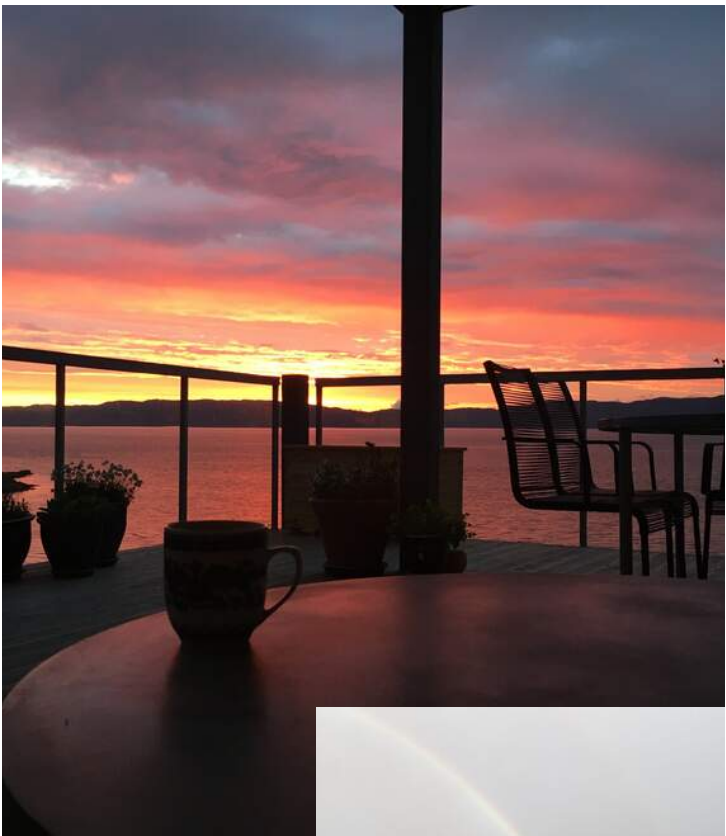
Hva var avgjørende for valget dere den gang?

Vi bodde tidligere på Trollahaugen, og var aktivt med i en lokal gruppe som fikk regulert tomt. Etter mange års arbeid med politikerne, tillatelse til å bygge så nært sjøen. Begrunnelsen var at det ikke fantes leiligheter i området, bare en- og tomannsboliger. Flere så behovet for å få en enklere boform, men ønsket ikke å flytte fra området. Ved at man flyttet sammen med mennesker man kjente eller visste om fra før, ville det samtidig bli en trygg tilværelse. Det bor fortsatt mange fra Trollahaugen i borettslaget. Vi som bor her setter spesielt pris på nærheten til sjøen og marka.

Hvorfor skal dere selge?

Vi selger av helsemessige årsaker. Ved å flytte inn til byen kommer vi nærmere familien, og det er lettere for dem å gi en hjelpende hånd når det trengs.

Hvilke folk er det som bor i borettslaget? Hvem er naboene?
Prosjektet ble i starten tenkt som et seniorprosjekt, men av praktiske årsaker ble det ikke satt noen kriterier for rett til å kjøpe leilighet her. Det viser seg imidlertid at det er bare voksne mennesker som har valgt å flytte hit sammen med et fåtall ungdommer. I dag er det en god miks av pensjonister og folk som fortsatt er i arbeid. Siden vi er et lite borettslag, er det naturlig å hilse og slå av en prat når du møter naboene i utearealet. Vi er oppmerksomme på hverandre på en varm, men ikke-invaderende måte.



Hvordan er de ulike årstidene i leiligheten og i området?
Om vinteren er det 4 måneder der sola ikke når oss, men fra 19. februar kommer den over åskammen. Åsen er lavere og ikke så tett innpå bebyggelsen i denne delen av Trolla, så opplevelsen er ikke svart vinter. Våren er preget av enorm fuglesang og økende grønt overalt rundt oss. Om sommeren treffer sola oss hele dagen. Vi har oppholdsplasser på begge sider av leiligheten, og nyter sola helt fra morgenen og til den går ned bak Fosenfjellene sent på kvelden. Akkurat vår leilighet har en unik plassering i anlegget. Om høsten nyter vi godt av turterrenget, der det finnes gode plasser for bær og sopp.

Hva har dere likt best med området?
Det gode miljøet i borettslaget, og det at leilighetene ligger i et område med naturen tett på oss. Det vil ikke komme nye bygg tett innpå oss, både pga topografi og reguleringsbestemmelser. Vaktmestertjenesten og annen drift av borettslaget fungerer godt.

Til slutt – beskriv leiligheten helt kort (med 3-4 ord)!
Unik plassering i bygget, stor og solrik, ingen gjenboere, usedvanlig (magisk!) utsikt.



Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL BYNESVEIEN 90

Leiligheten ligger ypperlig til i borettslaget Munkaunet Vest i et bygg som stod nytt i 2017. Med adkomst via trappeløpet eller heisen til tredje etasje, går man langs svalgang som fører til leiligheten.

Tomtestørrelse

4 503 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet fellestomt.

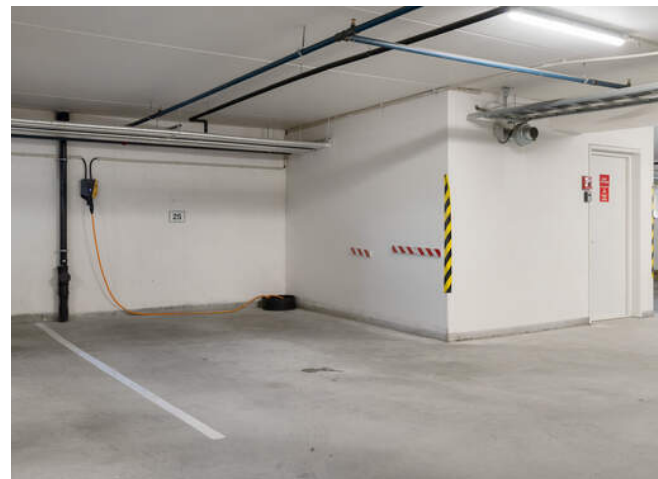
TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 3. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong/tre og er utvendig kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 3-lags glass.

Bygningssakskyndig

Just Roar Dragsten (befaringsdato: Mandag, 6. juli 2026)



Parkering

Fast plass med opplegg for elbil-lading i felles garasjeanlegg



SOLRIK UTEPLASS FORAN INNGANGSPARTIET

Foran inngangspartiet har leiligheten overbygget og hyggelig uteplass hvor solen står fra tidlig morgen til tidlig ettermiddag på sommerstid.



VELKOMMEN INN!

Gjennom ytterdørar trer man inn i entréen, hvor det er gulvvarme i den flislagte delen foran inngangsdøra. Det er ellers rikelig med garderobeplass bak skyvedører i helspeil og i eget garderoberom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 39 kvm

Bod i kjeller på 5m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal). Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Standard

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av uavhengig takstmann i forbindelse med salget. I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsvurderinger:

- Balkong, terrasse, platting: TG1
- Vinduer og dører i yttervegg: TG1
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG1
- Kjøkken: TG1
- Avløpsrør og vannledninger: TG1
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: TGO
- Vannbåren varme: TG1
- Ventilasjon: TG1

- Bad: TG1 (TGO på fuktmåling og vanntett sjikt)
- Vaskerom: TG1

For nærmere omtale, se vedlagte tilstandsrapport, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra.

Oppvarming

Vannbåren varme.

Energimerke

Oransje A

Info strømforbruk

Selgerne opplyser om følgende strømforbruk:

- 2025: 6993 kWh
- 2024: 7566 kWh
- 2023: 6640 kWh

Info energiklasse

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 riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.



VANNBÅREN OPPVARMING

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme. Både oppvarming og varmvann er inkludert i felleskostnadene (a-kontoløsning).

LYST & ROMSLIG

Boligens hovedoppholdsrom er av god størrelse og måler ca. 40 m². Kjøkkendelen på 15 m² kommer i tillegg. Gulvene i oppholdsrommene er forøvrig belagt med lun og lekker 1-stavs parkett.



VAKKERT UTSIKTSLANDSKAP

Den gode romfølelsen forsterkes ytterligere av de mange store vindusflatene som gir rikelig med lysinnslipp og vakkert utsiktslandskap. Utsikten fra stuerommet skal ikke underdrives - her kan lettstelte dager nytes mens hurtigruta går forbi på fjorden, med Fosenalpene som bakteppe.





MULIGHET FOR EKSTRA SOVEROM. BODPLOSS.

Rommets utforming tar høyde for at det kan etableres et ekstra soverom ved å dele av TV-stua. Døra nærmest TV-stua leder inn til praktisk bod på 4 m². Leiligheten disponerer i tillegg egen kjellerbod på 5 m²



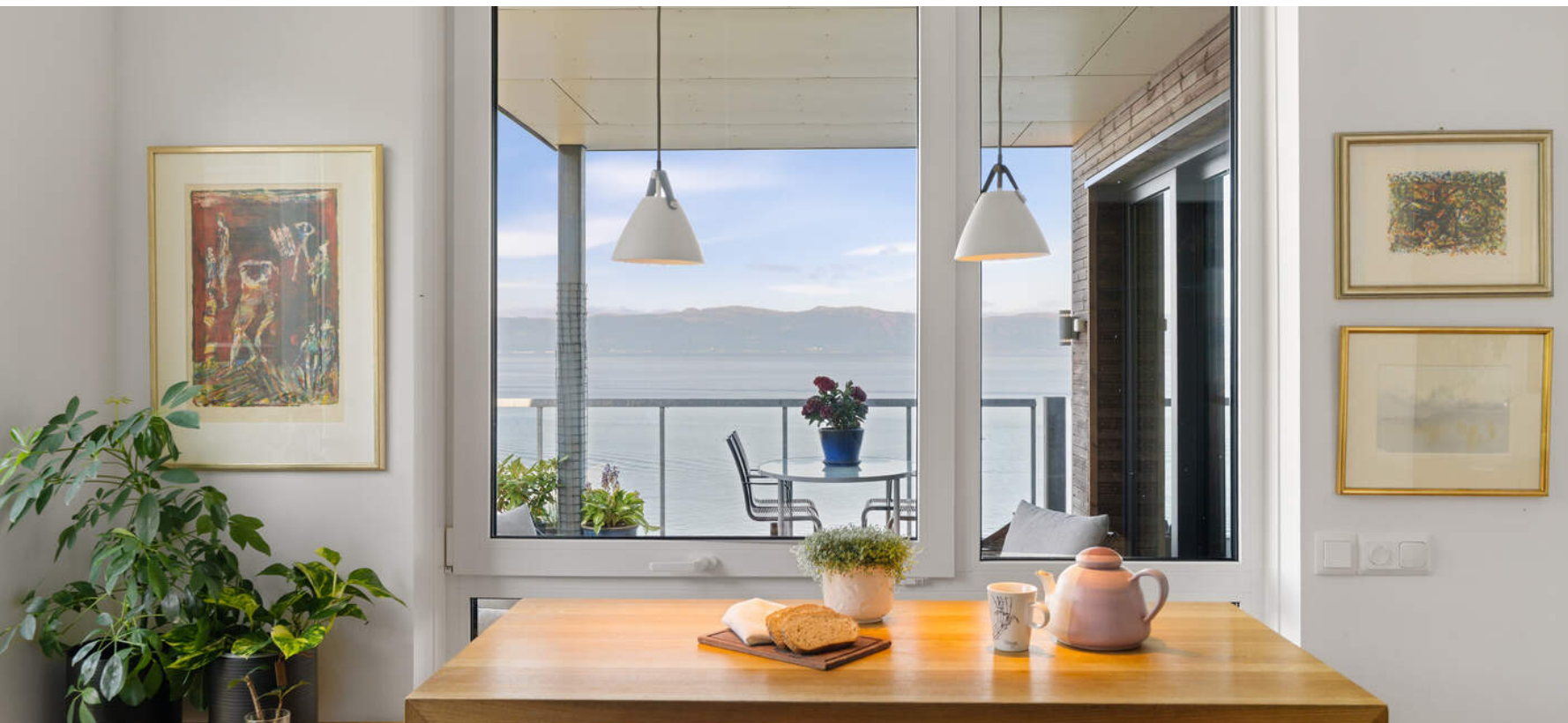
NYDELIG UTSIKT & GODE SOLFORHOLD

Verandaen måler sjenerøse 39 m² og er for det meste overbygd. Her er det svært god solforhold med sol fra ettermiddag og helt til solnedgang på sommerstid.









GOD KONTAKT MED NATUR- OG SJØLIV

Frokostbordet med sitteplasser foran kjøkkenvinduet byr på nydelig utsikt i retning Fosenalpene.





LEKKERT KJØKKEN

Kjøkkenet er av god størrelse og ligger avdelt fra stue og spisestue, uten at man mister kontakt mellom rommene. Her får man rikelig med plass bak fronter i høyglans og alt av hvitevarer inkludert og integrert. Benkeplate i granitt.





PENT, TIDLØST BAD

Badet har en tidløs fremtoning og er utstyrt med bl.a. innfellbare glassdører i dusjsonen, badekar og vegghengt klosett. Det er ellers rikelig med lagringsplass i skap og vegghengt skuffeseksjon.

SEPARAT VASKEROM

Vaskerommet er utstyrt med praktiske løsninger og har dessuten vegghengt dusjtoalett fra Geberit.





HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse og har vindu som vender ut mot friareal. I gangen foran soverommet finner man eget garderoberom. Frostede vindusfelt i dør og glassfelt mot soverommet sørger for ekstra lysinnslipp i gangen.



SOVEROM II

Soverom II fungerer utmerket både som gjesteværelse, til hjemmekontor eller som barnerom.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 503 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet fellestomt.

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Uteområdene er pent opparbeidet med plen, sittegrupper, utsiktsplatåer, sykkelparkeringer, beplanting og prydbusker, samt gruslagte internstier og belysning. Det er også anlagt sykkelparkering i gårdsrommet. Borettslaget disponerer en leilighet som beboerne kan benytte for en lav kostnad. På Munkaunet Vest bor man i rolige og naturskjønne omgivelser og samtidig med kort avstand til sentrum.

IN-ORDNING

IN-ordning er en mulighet som gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med

det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eler 4 terminer på lånet i året. Hvis borettslaget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

Felleskostnader pr. mnd

14.318,-

Felleskostnader inkluderer

Ifølge forretningsfører fordeler fellskostnadene seg på følgende poster:

- Renter IN: kr. 6.525,-
- Reduksjon renter IN: kr. -1.601,-
- Nedskrivning avdrag IN: kr. -707,-
- Drift: kr. 5.348,-
- Avdrag IN: kr. 2.881,-
- Ladeanlegg EL-bil: kr. 40,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr. 165,-*
- TV/Internett: kr. 587,-**
- Vannbåren varme: kr. 1080,-*

* Borettslaget har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Borettslaget har fjernavleste målere.
** Borettsaget har kollektivavtale med Telenor

Andel fellesgjeld

1.027.183,- per tirsdag, 7. juli 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517260834, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2026: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 07.07.2026: 9 403 919

Andel av saldo: 1 027 184

Første termin: 30.12.2017Første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 30.06.2047)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 400 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 334 147

Annuitetslån, nedbetaling over 30 år, ingen avdragsfrihet

Andel fellesformue

20.378,- per torsdag, 31. desember 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets årsregnskap for 2025 viser et positivt resultat på kr. 33.997,- som ble overført til deres egenkapital. For regnskapsåret 2026 er det budsjettert med et resultat på kr. 249.448,-. Kopi av resultat- og balanseregnskapet for 2025 med budsjett for 2026 ligger vedlagt.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er utlyst i borettslaget på forhånd og er avklart før salg. Konferer med megler for resultatet av prøvingen.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt etter søknad og nærmere bestemmelser. Se lagte ordensregler/vedtekter, som er vedlagt.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP0001497961

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Kjerneinformasjon

Formuesverdi primær

1.571.046,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.284.182,- for 2024

Info formuesverdi

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.

Andre utgifter

Innboforsikring: kr. 181,- per mnd.

Selger har forsikret sitt innbo i If, polisenummer 1966476.

Kjøper må besørge egen innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Bynesveien 90 datert 08.10.2020.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Megler har foretatt en kontroll av dagens planløsning/bruk opp i mot byggemeldte tegninger og kan ikke finne at det er noen søknadspliktige uoverenstemmelser disse imellom.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst noen servitutter på andelens grunnboksblad.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ht. detaljregulering av Bynesveien 90, r20110013. For øvrig ligger eiendommen i byggesone 4 i kommuneplanens arealdel. Sonene prioriterer jordvern og naturbevaring, og kommunen ønsker å begrense ny byggeaktivitet og antall nye boliger her. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler om de ikke er vedlagt salgsoppgaven.



Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 800 000,00 (Prisantydning)
1 027 183,00 (Andel fellesgjeld)

6 827 183,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 836 679,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 845 579,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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

Borettslagsbolig

Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomtene. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisisjon av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Fryseskap i boden i leiligheten medfølger ikke. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Anne Lise Drege
Haldor Kjeldstad

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 102 407 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 80 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 250,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00,



Salgsgaranti kr 10 000,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 71 190.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg – Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 0,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 882,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 7 595,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 427.

Totale kostnader kr. 96 617.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og

Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Dato salgsoppgave
28.8.2026

TILRETTELAGTE LØSNINGER

Borettslaget er svært godt tilrettelagt og har eget lokale/leilighet som kan benyttes av beboerne mot en lav kostnad. Lokalet passer ypperlig til så vel selskaper som oppholdssted for gjester på besøk. Borettslaget har også sengeløsninger til disposisjon med tanke på nettopp dette.



FULLT UTSTYRT LEILIGHET

Her har man alt man trenger av innendørs fasiliteter, med bl.a. fullskala kjøkken og flislagt bad samt varme i samtlige gulv.



VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisse, byggetegninger, ferdigattest, regnskaper vedtekter/ordensregler, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Bynesveien 90, 7018 TRONDHEIM

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bynesveien 90	Bynesveien 90	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse leilighet i nytt prosjekt august 2017.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i leiligheten siden innflytting.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1497961.10.1 (598) 01.01.2026 - 31.12.2026

Informasjon om selger

Selger

Drege, Anne Lise

Selger

Kjeldstad, Haldor

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Like etter innflytting, brudd i en kabel i badegulvet. Noen fliser ble tatt opp. Ble umiddelbart reparert som garantisak.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på sikringer. Oppdaget og erstattet med nye april 2026.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vintervoll foretok kontroll av det elektriske anlegget i hele borettslaget og registrerte feil på jordfeilautomatsikringer i mange leiligheter. Sikringene i vår leilighet ble skiftet i april 2026.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vintervoll

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2025 Mus ble observert ved hovedinngangen, og i 2026 ble det inngått avtale med Din vaktmester AS om skadedyrkontroll. Observasjon kun en gang. Ingen observasjoner i ettertid.

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐
- Ja
- ☒
- Nein

- ☐
- Ja
- ☒
- Nein

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- Side 4

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 53721172

Bynesveien 90

7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i boligblokk

Byggeår:

2017

BRA:

115 m²

BRA-i:

110 m²

Rapportdato:

6.7.2026 (Gyldig til 6.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

15

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 419 BNR: 12

Just Roar Dragsten

Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no

40004459

Bynesveien 90

7018 Trondheim

54

BYNESVEIEN 90

Vedlegg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

Supertakst

Bynesveien 90, 7018 Trondheim

2 av 12

PROAKTIV.NO

55

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.7.2026	6.7.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Anne Lise Drege	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Just Roar Dragsten	Telefon:	40004459
Firma:	Takst-Forum Trøndelag A/S	Epost:	just@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Bynesveien 90, 7018 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	419	Bruksnr:	12	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2017					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 3. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong/tre og er utvendig kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekktet med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 3-lags glass.

4. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Bynesveien 90					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	110	110 Romfordeling: 2 soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom, garderone, bod, gang og entre.	0	0	39
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Bod i kjeller	0	0
Totalt m²	115	110	5	0	39

Kommentar til arealberegning	
Bod i kjeller på 5m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)	

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting		TG-1
Type	Terrasse	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei	
Oppsummering		TG-1
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.		

5.2 Vinduer og dører: i yttervegg		TG-1
Beskrivelse	Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei	
Er det påvist punkterte glass?	Nei	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei	
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei	
Oppsummering		TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.		

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn		TG-1
Type	Betongdekke	
Resultat skjevhetsmåling	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue og kjøkken mellom 10 og 15 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	

5.4 Kjøkken

TG-1

Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	
Beskrivelse	
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Det er ventilator over koketoppen.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra byggeår fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Avtrekk fungerte ved enkel test.	
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer.	

5.7 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer.	

5.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Utvidet kontroll datert 2026.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei
Oppsummering	
Det foreligger dokumentasjon på utvidet el-kontroll datert 2026, og det ble ikke registrert avvik ved tilsynet. Anlegget vurderes som tilfredsstillende ut fra tilgjengelig dokumentasjon.	

5.9 Skadedyr og fuktkrevende insekterTG-0

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	
TG-0	
Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det ble ikke registrert avvik knyttet til denne bygningsdelen.	

5.10 Vannbåren varmeTG-1

Type anlegg	Radiatorer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	
TG-1	
Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	

5.11 VentilasjonTG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2017
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	2026
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	
TG-1	
Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

5.12 Våtrom: BadTG-1

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	
TG-1	
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade	

Overflate gulv	
Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1
Ingen vesentlige avvik registreres.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Synlig mansjett under klemring.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er av plast med synlig mansjett under klemring. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Vegghengt klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking ikke foretatt da badet er et modul bad med typegodkjenning. Det er foretatt fuktøk og visuelle observasjoner på overflater på badet og tilstøtende rom, uten å registrere symptomer på avvik.	
Er det ved fuktøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Ingen avvik ble registrert.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-0

5.13 VaskeromTG-1

Beskrivelse	
Vaskerommet har flis på gulv og vegger, rommet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og våtromsinnredning. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk. Sluk er plasert under innredning, derfor ikke kontrollert. Hulltaking ikke foretatt da rommet er en modul. Det registreres fall fra topp flis ved dør til framkant av innredning, fallforhold under innredning ikke kontrollert.	
Er det registrert avvik?	Nei
Ingen avvik ble registrert.	
Oppsummering	TG-1
Vaskerommet har flis på gulv og vegger og er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og våtromsinnredning. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk. Sluket er plassert under innredning og er derfor ikke kontrollert, fallforhold under innredningen er ikke kontrollert. Hulltaking er ikke foretatt da rommet er en modul. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

5.14 Ikke relevante bygningsdeler

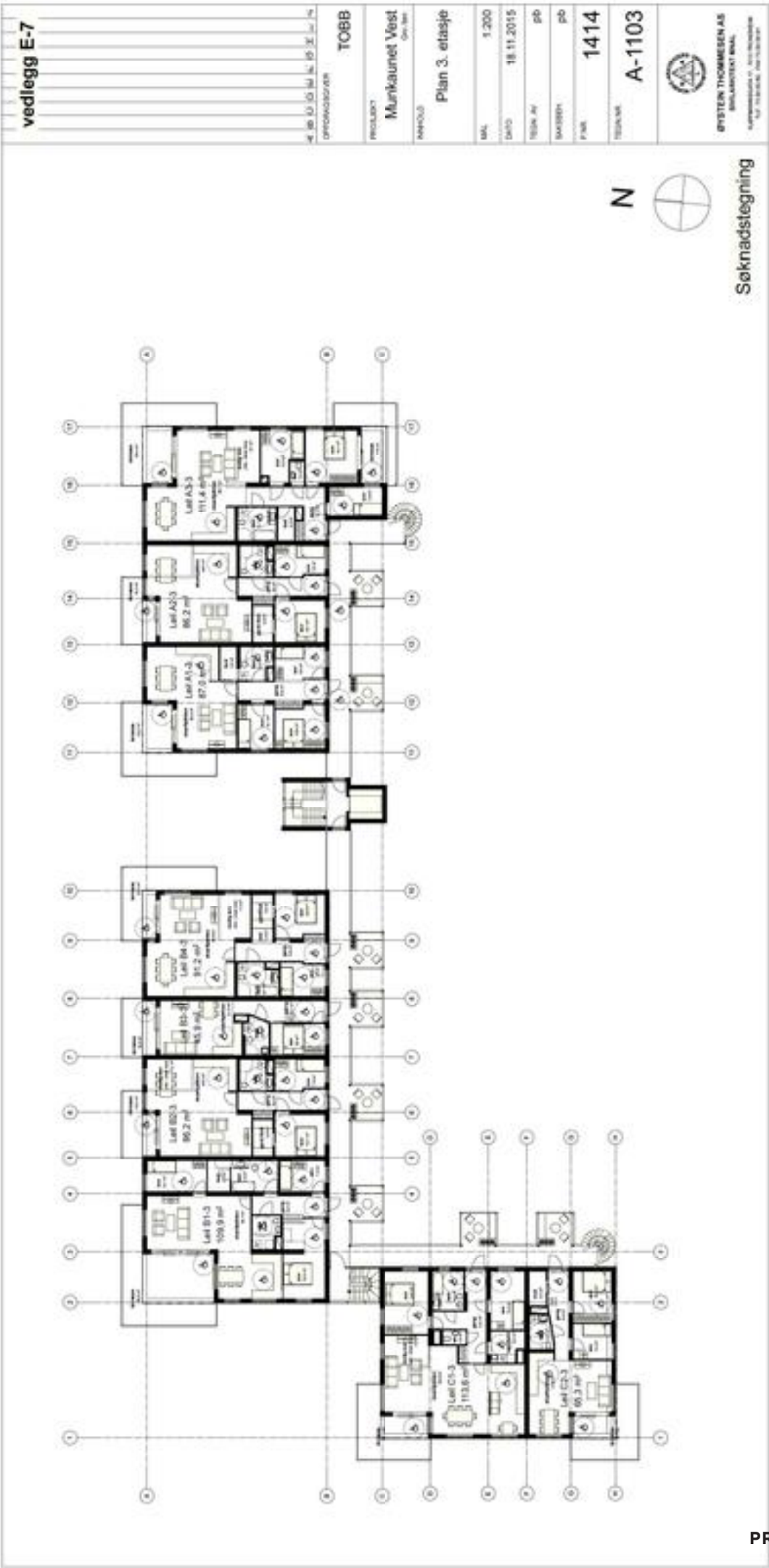
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Bynesveien 90
3.etg



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





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-20/86359-2

RAK ARKITEKTUR AS

Vidars gate 5
0452 OSLO

Vår saksbehandler Frode Solbakken	Saksnummer BYGG-20/86359 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 08.10.2020
--------------------------------------	---	---------------	--------------------

Bynesveien 90, ferdigattest for boligbygg på 3 etasjer - 27 leiligheter fordelt på 3 bygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	419/12/0/0
Ansvarlig søker:	RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	TROLLA SENIORBOLIGER AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem bygningssjef	Frode Solbakken saksbehandler
---------------------------------	----------------------------------

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TROLLA SENIORBOLIGER AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

**ORDENSREGLER
FOR
Munkaunet Vest Borettslag**
VEDTATT DEN 28.09.17, oppdatert den 26.06.18 og 15.11.21.

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/uteareal.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Det skal ikke etableres snarveier over plener for å komme raskere til egen leilighet.

Beboere skal sortere avfall i papp- og papir-, plast- og restavfallsbeholdere. Hver enkelt disponerer egen rød eske til farlig avfall. Vi oppfordrer beboerne til å levere glass, metall og annet avfall på miljøstasjoner.

Beboerne skal ikke lagre gjenstander på fellesarealet.

Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i sykkelstativ i avfallsskuret.

Det er forbudt å legge ut mat på fellesarealet.

5. Kjøring og parkering

Beboerne skal parkere på tildelte plasser i parkeringskjeller. Gjesteparkeringsplassene utenfor kjeller skal være for gjester. De to ledige plassene i kjeller kan brukes til tohjulinger. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra til nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr dersom de ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting av hunder skal skje utenfor borettslaget område.

7. Andre bestemmelser

Det er tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrassene og fellesområdene. Gassflasker må oppbevares ute på terrassen. Det er ikke lov å oppbevare gassflasker i kjellerboden eller andre steder innendørs. Det understrekes at renhold av grill er svært viktig for å redusere brannfaren. Kullgrill er ikke lov på terrassene, men kan benyttes på fellesområdet ved flaggstangen og utenfor fellesrom i kjeller. Da skal det stå vannbøtte eller vannslange nær grillen.

Det vises til Retningslinjer fra Norsk Brannvernforening: På balkong skal man aldri bruke kullgrill. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen. Elektrisk grill anses som det tryggeste.

Man må sørge for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale.

Grillen må holdes under oppsikt hele tiden mens den er varm, og man må passe på at røyken ikke sjenerer naboene.

Smørestativ for ski skal stå i avfallsrommet. Brukerne har ansvar for å rydde.

Innkjøpte koster og enkle hageredskaper til bruk utenfor egen leilighet og på fellesareal skal stå i avfallshuset.

8. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter for Munkaunet Vest Borettslag org.nr 919.077.476

tilknyttet Boligbyggelaget TOBB vedtatt på stiftelsesmøte 05.05.2017, endre på generalforsamling 11.06.2018 og 26.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Munkaunet Vest Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til borettslagets fellesområder og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Parkering

Andelseiere har bruksrett til 1 parkeringsplass hver i parkeringskjeller. Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelsleilighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser foretas av utbygger.

Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelere skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmeres om forkjøpsretten

(1) Ansienitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienitet, går den med lengst ansienitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Svågengangen er gjeningsgåve og denne må være under kontroll.

Det etableres derfor en blomsterkasse i ubrennbart materiale som et skille mellom balkong og svalgang. Moblering av balkongene ut over brannskillet er forbudt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseierne. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utenlig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende vegkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-16.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsemt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatning av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og panteskikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets panteskikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-1 Innhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Initiativde, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor vedkommende om det de forhandles med styremedlemmen i laget om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - gjeldsforholdet til andelseieren er regulert på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forvarlig stand og vedlikeholde slukt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedskiring/inntaksskiring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbellegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kamler.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slukt som rør, sikringskap fra og med første hovedskiring/inntaksskiring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive sluk som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbellegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kamler.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framtrøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tiue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsrapport
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

Munkaunet Vest Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 339 740	1 281 960	1 339 700	1 393 288
Felleskostnader kapitaldel		772 805	1 033 565	1 069 400	774 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		148 068	166 212	148 000	190 000
Andre tillegg		12 960	12 960	12 960	12 960
Andre driftsinntekter	1	13 900	12 821	0	10 000
Innbetaling IN-ordning		0	3 079 352	0	0
Sum driftsinntekter		2 287 473	5 586 870	2 570 060	2 380 748
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 973	-4 935	-5 000	-7 050
Styrehonorar		-35 000	-35 000	-35 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-86 380	-83 621	-86 400	-90 100
Honorar administrative tjenester		-13 660	-11 894	-12 300	-23 400
Eksterne honorar	3	-23 189	-8 884	-11 500	-10 000
Kontingent boligbyggelag		-13 650	-12 675	-13 650	-13 650
Drifts- og serviceavtaler	4	-111 175	-115 032	-129 000	-110 000
Vaktmestertjenester		-295 870	-183 738	-220 000	-300 000
Renholdstjenester		-40 790	-72 762	-55 000	0
Løpende vedlikehold	5	-167 084	-43 832	-150 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	6	-306 598	0	-100 000	-170 000
Elektroniske fellesavtaler		-158 832	-145 233	-148 000	-190 000
Forsikring		-165 687	-128 221	-163 000	-184 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-88 716	-80 376	-95 000	-110 000
Eiendomsavgifter		-188 655	-195 809	-206 000	-196 000
Energi, felles		7 495	-76 321	-70 000	-50 000
Andre driftsutgifter	7	-21 114	-6 777	-5 500	-5 000
Sum driftskostnader		-1 717 877	-1 205 110	-1 505 350	-1 609 300
DRIFTSRESULTAT		569 596	4 381 759	1 064 710	771 448
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 190	30 335	5 000	18 000
Finanskostnader		-561 789	-776 336	-797 500	-540 000
Netto finansposter		-535 599	-746 001	-792 500	-522 000
Resultat før skattekostnad		33 997	3 635 758	272 210	249 448
Ordinært resultat etter skatt		33 997	3 635 758	272 210	249 448
ÅRSRESULTAT	8, 12	33 997	3 635 758	272 210	249 448
Disponering av totalresultat:		33 997	3 635 758	272 210	249 448
Overført til annen egenkapital		514 020	955 151	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		0	3 079 352	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-480 023	-398 745	0	0

Org.nr: 919 077 476 - 598

Munkaunet Vest Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	128 755 755	128 755 755
Sum anleggsmidler		128 755 755	128 755 755
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU		124 081	102 744
Periodiserte kostnader		205 303	198 000
Andre fordringer	10	1 965	3 783
Mellomregning Klare Finans	10	44 197	19 451
Opptjente renter		26 190	30 335
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	595 853	794 420
Sum omløpsmidler		997 589	1 148 732
SUM EIENDELER		129 753 344	129 904 487

Org.nr: 919 077 476 - 598

Munkaunet Vest Borettslag - Balanse 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	12135 000	135 000
Opptjent egenkapital		
Egenkapital fra IN ordning	1221 884 825	22 364 848
Annen egenkapital	127 519 209	7 005 189
Sum egenkapital	29 539 034	29 505 037
GJELD		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	13, 149 530 107	9 739 141
Borettsinnskudd	13, 1590 129 029	90 129 029
Sum langsiktig gjeld	99 659 136	99 868 170
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	281 480	198 794
Skyldig off. myndigheter	95	1
Forskudd kunder	68 454	65 103
Forskuttede inntekter MBU	144 919	166 098
Påløpte kostnader	60 226	101 285
Sum kortsiktig gjeld	555 174	531 280
Sum gjeld	100 214 310	100 399 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	129 753 344	129 904 487
Pantstillelser	1399 659 136	99 868 170

Sted: _____, dato: _____

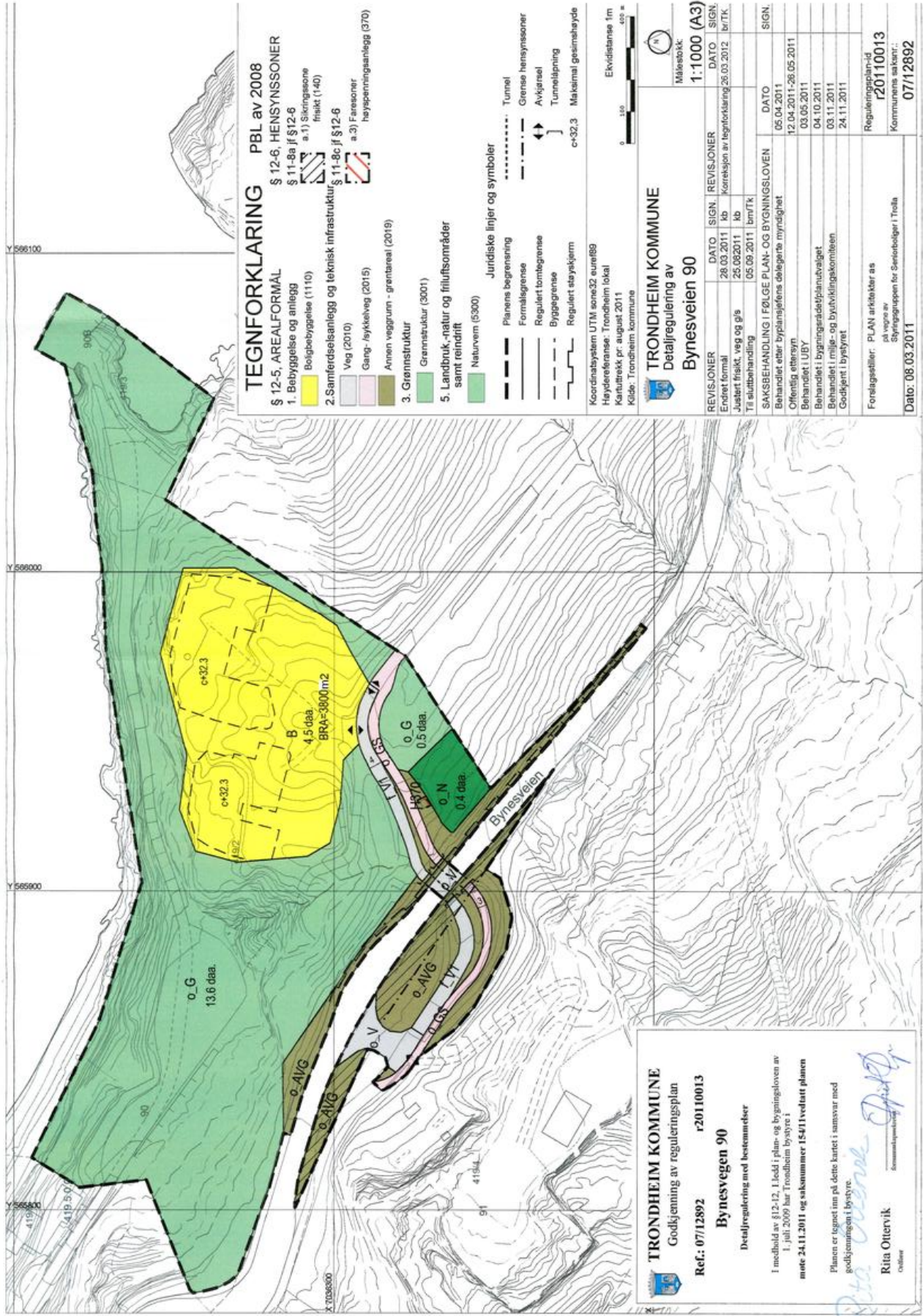
Espen Holm
Leder

Nils Kåre Finney
Styremedlem

Marius Mattson
Styremedlem

Anne Lise Drege
Styremedlem

Org.nr: 919 077 476 - 598





TRONDHEIM KOMMUNE

Byskalkontoret

Planident: 220110013
Arkivsak:071/2892

DETALJREGULERING AV BYNESVEIEN 90
REGULERINGSBESTEMMELSELER

Planforlag er dater: 08.03.11
Dato for siste revisjon av plankartet: 05.09.11
Dato for siste revisjon av plankartene: 25.08.11
Dato for godkjenning: 24.11.11

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket PLAN arkitekter AS og datert 08.03.11, sist endret 05.09.11.

§ 2 FORMålet MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei
Gang- og sykkelvei
Amsen veggrunn
Grensestruktur
Offentlig grønnsstruktur
Landbruks- , natur og friluftsområder samt reindrift
Naturvern
Hensynssone

Friskt
Farezone - hyspenningsanlegg

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG
3.1 Boligbebyggelse B

Formål

Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende utoppholdsareal og parkeringskjeller.

3.1.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt BRA er angitt på plankart. Underetasjekjeller med parkering og boder regnes ikke med i BRA. Innenfor område B skal det etableres minimum 26 bosteder.

3.1.3 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartet. Balkonger, uteplasser og åpne ramningsstrapper tillates utenfor byggegrense med inntil 2 meter, men innenfor formålet regulert til bebyggelse og anlegg. Det tillates bygd kjeller utenfor vist byggegrense, men innenfor formålet regulert til bebyggelse og anlegg.

3.1.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens geslthøyde skal ikke overstige kotehøyde angitt på plankart. Mindre takoppbygg som heidus, teknisk rom og rekkevei på takterrasser kan tillates når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen. Dette kan likevel ikke overstige 10% av takflaten.

3.1.5 Bebyggelsens utforming

Boliger skal være utformet slik at krav om brukbarhet for orienterings- og bevegelsehemmede i tråd med TEK 10 overholdes.

Det tillates ikke ensidig beyste boliger mot nord eller nordøst.

I første etasje på vestfasade, og der det er mindre enn fire meter til formålsgrensen, tillates ikke vinduer lavere enn 90 cm målt fra innersidens gulvnivå.

3.1.6 Felles utoppholdsareal

Innenfor felt B skal det anlegges minimum 50 m² leke- og oppholdsareal per boenhet hvorav minimum 25 m² skal avettes til fellesanlegg. Uteareal skal opparbeides for opphold og lek. Arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og i tråd med intensjonene i illustrasjonsplan datert 25.08.11.

3.1.7 Parkering

Parkering skal anlegges i kjeller. Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på 3,8 meter og en minimum lengde på 5 meter.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Offentlig vei

Området offentlig kjørevei. Avkjørsel fra RV 715 skal utformes som vist på plankartet.

4.2 Felles vei

Felles vei 1 (V1) skal opparbeides som felles kjørevei for B og Munkaunet gård (gnr. 419, bnr. 10). Veien skal opparbeides med minimumsbredde fire meter og asfaltert dekke. Kulvert under RV 715 skal ha minimum 4,0 meter frihøyde. Vei skal avlutes mot gang- og sykkelvei med en opprulling lik et opphøyd gangfeli.

4.3 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal opparbeides med fast dekke og med de bredder som er angitt på plankartet. Kulvert under RV 715 skal ha minimum 3,0 meter frihøyde. Det tillates kjøring til Munkaunet gård på del av gang- og sykkelvei øst for snøplassen til 1. V1. Arealene skal være opparbeidet for det gis tillatelse til anleggstart for B.

4.4 Amsen veggrunn

Aralet skal ryttes til skjæringer, murer, fyllinger, grøfter og snøopplag. Arealene skal sies til og berdantes. Langa RV 715 tillates opparbeidet støy-skjerm med høyde 140 cm, slik som vist på plankart. Skjermen skal godkjennes av Statens vegvesen for bygging.

4.5 Vann- og avløp

Med søknad om tiltak skal det følge godkjent teknisk plan for vann og avløp. Det må dokumenteres kapasitet både for overvann- og spillvannløsninger. Arbeidet skal innføres i samråd med Trondheim kommune, som også skal godkjenne planen.

2200001

2200001

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Offentlig grønnsstruktur

Turvei langs stein er åpen for kjørefrafikk for drift av området og for bevegelsehemmede. Innenfor området reguler til offentlig grønnsstruktur, at over områder som skal tilrettelegges if. illustrasjonsplan datert 25.08.11, eller naturvernområde tillates ikke inngrep, heller ikke i forbindelse med anleggsperioden.

Vegetasjonen skal pletes i forhold til naturkarakteren og det gamle kulturlandskapet.

Tekniske inngrep som måtte være nødvendige for grønnsstrukturens funksjon (for eksempel turveier, bade- og fiskeplass, trapper) skal utformes mest mulig skånsomt. Eventuelt nødvendige skjæringer, fyllinger og lignende skal ses til og beplantes.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1 Naturvern

Vegetasjon skal bevares. Tekniske inngrep i naturvernområdet tillates ikke og området kan ikke benyttes til tradisjonell skogproduksjon.

Det tillates begrenset skjøttet med formål å framleke varmekjær løvskog. Områdets naturpreget må likevel ikke reduseres. Det tillates plantet varmekjær løvskog. Grun tillates tatt ut, dog ikke andre nedlag. Gammel kulturmårk kan beites eller sies. Dog ikke slik at større løvtrær skades. Ved beiting skal større trær gjerdes inn. Kulturmårk og skog tillates ikke godset.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFORING OG REKKEFØLGEEKRAV

7.1 Felles utoppholdsareal og parkering

Utoppholdsareal og parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet for det gis brukstillatelse for boliger innenfor B.

7.2 Forurensnet grunn

For det gis tillatelse for byggetiltak skal det være foretatt undersøkelser vedrørende forurensninger i grunnen, og en eventuell forurensning skal være fjernet eller behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene.

7.3 Støy-skjermning

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at tilfredsstillende støyforhold oppnås innenfor og i felles gårdrom. Ny bebyggelse skal skjermes mot støy gjennom opparbeidelse av støy-skjerm mot RV 715 slik som vist i planen eller tilsvarende tiltak som sikrer tilfredsstillende støynivåer innenfor og i gårdrom. Retningstilnær for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn.

7.4 Steinsprang og fjellsikring

For jangsetting skal det gjennomføres tilstrekkelig prosjektering og sikring for å unngå utglidning av berg eller nedfall av stein på turvei langs stein.

7.5 Rekkefølgekrav grønnsstruktur

For det gis brukstillatelse for boligene i planen, skal ny skothyllbane og rasteplass være opparbeidet innenfor areal for offentlig grønnsstruktur, som anbydet i illustrasjonsplanen.

7.6 Rekkefølgekrav samferdsel

For det gis tillatelse til anleggstart for boligområdene i planen skal ny og separat gang- og

Plan Oternd
Plan Oternd

Vedlegg: Illustrasjonsplan datert 25.08.11.

sykkelvei etableres slik som vist på plankart.

7.7 Rekkefølgekrav vann og avløp

Tiltak etter godkjent vann- og avløpsplan skal være etablert før det gis brukstillatelse for boligene.

7.8 Anleggsperioden

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

Dette skal også omfatte atkomst til friområdet i Brønnøysund og kjørbare atkomst til boliger på Munkaunet i hele anleggsperioden.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsfasen skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor. Bygningstype	Støykrav på dagtid (1p-Aeq) (26.07-19)	Støykrav på kveld (1p-Aeq) (19-23) eller som-helligdag (1p-Aeq) (16.07-23)	Støykrav på natt (1p-Aeq) (23-07)
Boliger, fritidsholger, sykehus, pleiehjem, skole, barnehage	65	60	45

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 i kapittel 200
Fra 0 til og med 6 uker	65 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	70 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	75 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	80 dB
Mer enn 2 år	10 dB

2200001

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

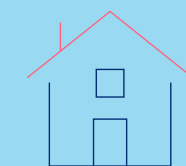
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bynesveien 90, 7018 TRONDHEIM. Gnr. 419, bnr. 12, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260197
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no