PROAKTIV

NYDELIG 3-ROMS HJØRNELEILIGHET FRA 2017

SOLRIK TERRASSE | FLOTT FJORDUTSIKT | PARKERING |



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

• **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

TROLLA

Rolig og tilbaketrukket beliggenhet nær både fjorden, Bymarka og sentrum. Her har du flotte muligheter for bading, båtliv, fiske og turer i helårsterreng..

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Bynesveien 90, 7018 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 419, bnr. 12, andelsnr. 9, org.nummer 919077476 i MUNKAUNET VEST BORETTSLAG

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 878.766,-

Totalpris: 3.887.162,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 3/2

BRA: 70 m²

BRA-i: 65 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i felles oppvarmet parkeringskjeller. Elbillader medfølger.

Borettslaget har også gjesteparkering og sykkelparkering.

Tomt: 4503 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 10.794,-

Felleskostnader inkl.: Betjening av andel fellesgjeld, renhold, bygningsforsikring, vaktmester, kommunale avgifter, kabelTV/internett, fastbeløp måling og avregning energi, vannbåren varme, varmtvann, og diverse drift/vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Kontorets side	6 Nærområdet	10 Intervju med selger
12 Informasjon om boligen	20 Boligen i bilder	32 Planskisse	34 Kjerneinformasjon
40 Egenerklæring	47 Tilstandsrapport	60 Vedtekter	66 Husordensregler
68 Regnskap	80 Energiattest	90 Budskjema	

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet
I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: +47 73 99 22 55
E-post:
trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



TROLLA

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *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.

Beliggenhet
Leiligheten har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet med nærhet til både Trondheimsfjorden, Bymarka og sentrum. Her bor du i naturskjønne omgivelser ved fjorden med gode muligheter for bading, båtliv, fiske og flotte turmuligheter. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 300 meter unna, og sentrum nås på rundt 10 min med bil.

Nærmeste dagligvarebutikker ligger i Ilsvika, ca. 5 minutters kjøretur fra boligen. Her finner du blant annet Rema 1000, Coop Prix, caféer, frisør og treningssenteret 3T. Til Byåsen butikksenter og Sverresborg senter benytter man ca. 10 min i bil hvor man finner dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, m.m.

Turmulighetene i Bymarka byr på variert terreng, små topper og flotte utsiktspunkter. En populær destinasjon er Damhaugen, hvor du finner en hyggelig hytte med servering av kaffe og vafler.



OFFENTLIG TRANSPORT

Munkaunet	Linje 21, 75, 76, 114, 350, 452	3 min gange 0.3 km
Bergsli gate	Linje 9	6 min bil 4.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min bil 5.6 km
Trondheim Værnes		36 min bil

DAGLIGVARE

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

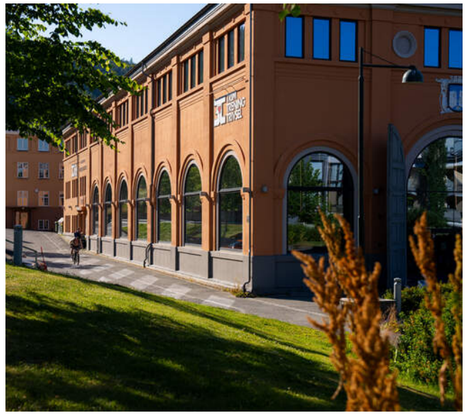
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	10 min bil
Vitusapotek Byåsen	10 min bil

SPORT

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Hytta kan også leies til private arrangementer. For lengre turer er Geitfjellet et flott turmål.

Brennebukta med fine bademuligheter ligger kun ca. 5 minutters gange fra boligen og området byr også på populære fiskeplasser som Holstdammen og Nydammen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

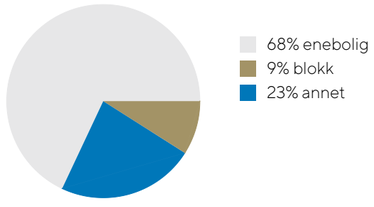
Nærmeste bussholdeplass, Munkaunet, ligger rett over veien. Herfra går busslinje 21 og 75 med hyppige avganger til Trondheim sentrum, med en reisetid på omtrent 15 minutter. For mer info om rutetider og avganger se https://www.atb.no

Av barnehager tar det kun 5 minutter å kjøre til Trolla, Ilsvika og Iladalen barnehage. Boligen sogner til Ila barneskole og Sverresborg ungdomsskole. Det finnes flere lekeplasser i området, og ved Trollabanen har man også en 10-hulls diskgolfpark.



Bebyggelse
Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 392 elever, 25 klasser	6 min 4.1 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 263 elever, 19 klasser	6 min 4.3 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-10 kl.) 550 elever, 36 klasser	10 min 6 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	10 min 6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	13 min 7.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	6 min
Bybroen videregående skole 210 elever	11 min 7.3 km

BARNEHAGER

Trolla barnehage (1-5 år) 20 barn	23 min 1.7 km
Ilsvika barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 3.6 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 3.8 km



Adkomst
Fra sentrum kjører du forbi Ilsvika og tar av i rundkjøringen inn på Bynesveien. Følg Bynesveien i ca. 3,5 km og ta deretter til venstre inn på parkeringsplassen. Fortsett rett frem under broen og videre nedover veien til du ser gjesteparkeringen.

Se for øvrig 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.

Livet i Bynesveien 90

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Espen Holm

Når kjøpte du boligen?
Juli 2024.

Hva var avgjørende ved kjøp av nettopp denne boligen?
Beliggenhet på Munkaunet fant jeg ved en tilfeldighet og det treff meg rett i magen - med nærhet til fjorden, byen og Bymarka.

Fine omgivelser, et godt drevet borettslag der alt er på stell, parkering i kjeller og gjesteparkering var et stort pluss. Nærhet til badeplasser i Brennebukta og i Trollafjæra, samt fiskeplass på brygge rett nedenfor leiligheten. Alt dette var viktig i valget av denne leiligheten, og mine forventninger ble møtt.

Hvorfor skal du selge?
Jeg har lyst til å pusse opp en ny leilighet. Jeg har arbeidet med hotell og restaurant i hele min karriere - utvikle, designe og bygge. Dette er mitt DNA og jeg synes det er utrolig givende å finne de riktige farger, tapeter og møbler som passer sammen. God arkitektur er å finne kontraster, farger og form som passer sammen. Jeg flytter ikke fra adressen men flytter til en ny leilighet på samme adresse som passer enda bedre for meg.

Hva liker du best ved boligen?
Jeg er veldig fornøyd med å bo i 1.etg og tett på det flotte fellesarealet vi har med mye grønt, bærbusker og epletrær og den store terrassen på som er sør og vest vendt som gir mye sol. Den mindre terrassen ved inngang er østvendt er et flott sted å drikke morgenkaffen. Lyset på kveldene over fjorden når solen går ned i vest er magisk.



Er det noe du ikke er fornøyd med eller savner ved boligen?
Savner ikke noe, men for meg ønsker jeg noe nytt å pusse opp.

Hva har du likt best med området?
Jeg liker best den store terrassen, de store uteområdene med bær og frukt trær og vår grønne plen, nærheten til Bymarka og fjæra, høre på bølgene slår om kvelden og ikke minst være så heldig å få oppleve det spesielle lyset over Trondheimsfjorden når solen går ned i vest.

Tomta til borettslaget er del av Bymarka og på sommeren hender det at sauer og geiter kommer innom på sin vei til fjæra i sin søken etter salt.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Sommer: sommeren er magisk, grønt, frukttrær, ripsbusker med sine røde bær og vaniljekrem som jeg henter inn til desserten - de er jo bare 10 meter unna. Alt i orden med god vaktmestertjeneste. Robot klipper som går og holder plenen perfekt. Et kveldsbad i fjorden og nyte lune kvelder på terrassen med gassovn. Ro og lave skuldre.

Høst: Mye løvtrær rundt oss gir flotte høstfarger, og lyset over fjorden i vest. Fin fjord der man kan se hurtigruta går forbi og hurtigbåten til Brekstad.

Vinter: Vinteren er snøfattig her ved fjorden. Vaktmester er rask til å strø når frosten kommer - måke snø når det trengs.

Vår: Fint å gå tur i fjæra, samle skjell og fine kvite steiner. Brænnebukta er et magisk sted. Se alle løvtrær i sine lysegrønne farger.

Til slutt - beskriv boligen med tre setninger
Landlig men sentrumsnært. Godt naboskap og velfungerende borettslag. Nydelige uteplasser.

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

Vi starter utendørs – Munkaunet Vest Borettslag stod ferdig i 2017 og består av 27 leiligheter fordelt på 3 bygg. Borettslaget har flotte fellesområder med bærbusker, epletrær og sitteplasser. P-plass i kjeller og kjellerbod på 5 kvm medfølger.

Parkering
Parkering i felles oppvarmet parkeringskjeller. Elbillader medfølger.

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

Borettslaget har også gjesteparkering og sykkelparkering.

Tomtestørrelse
4 503 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet på ett plan som ligger i 1. 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
Gjermund Vist Ekren ved Takst-Forum Trøndelag AS (befaringsdato: Onsdag, 22. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i prospektet.

- Når kjøpte du boligen?
Juli 2024.

- Har du bodd selv i boligen?
Ja.

- Når og hvor lenge har du bodd i boligen?
Jeg har bodd i leilighet siden den ble overtatt 1 oktober 2024.

- 2025: Arbeid på det elektriske anlegget. Firma: Carleif Elektro As.
Beskrivelse: Montert lysskinner i tak i to soverom, i stue, kjøkkenkrok og i kjøkken. Det ble installert lyskontroll system av merke Plejd.

- 2025: Arbeid på det elektriske anlegget. Firma: Vintervoll AS.
Beskrivelse: Montert spotter i tak i gang og bad.

- 2025: Arbeid på varmeanlegg og ventilasjonsanlegg. Firma: Total Teknisk.
Beskrivelse: Radiator på et soverom er demontert og tatt. Den kan settes opp igjen ved behov. Ventilasjonsanlegg har service hver hvert år. Filter ble satt inn hvert år. Service og filter bytte gjøres som en årlig rutine i borettslaget.

- Andre relevante opplysninger om boligen:
Alle rom er malt i nyere farger av eier. Tapet er montert av Malermester Kjelsberg i yttergang, soverom 1, kjøkkenkrok og på stuevegg. Fargekart og tapetrester foreligger. Innvendige



UTMERKET HJØRNEBELIGGENHET I 1.ETG MED TANKE PÅ SOLFORHOLD.



plisségardiner er montert av Kjell Markiser på vinduer i begge soverom, stue og kjøkkenkrok. Låskassen i inngangsdøren ble skiftet i 2025 av Beslag Consult AS.

Det er montert skap på vegg i gang og walk inn garderobe, som er gjort av IKEA montører. Det er montert knagger og oppheng til toalettet børste på toalett. Gjort av rørlegger fra Total Teknisk. Spotter i tak i gang og bad er byttet ut til LED spotter av Elektriker fra Carleif.

Nytt innebygd skap for kombiskjøleskap er montert av Drømmekjøkkenet i 2026. Fronter ble feil levert og er reklamert på. Nye fronter forventes levert og montert i august/september 2026.

I 2025 gjennomførte borettslaget en bygningssjekk i samarbeid med If og TOBB, utført av Anticimex. Sjekken omfattet både innvendige og utvendige fellesarealer, fra kjeller til tak. Syret vil få en rapport som oppsummerer bygningens tilstand. Rapporten kan fremskaffes.

Borettslaget etablerte i 2025 et vedlikeholdsprogram sammen med TOBB. Dette skal bidra til å sikre god oppfølging på fremtidige vedlikehold, gjøremål og utgifter. I tillegg har borettslaget inngått avtale om Total Teknisk Pluss, som gir en helhetlig oppfølging av lovpålagte tjenester og krav borettslaget har, samt bedre oppfølgning av valgte driftsavtaler som vaktmester og renhold.

SOLRIK TERRASSE MED UTSIKT

Sørvestvendt terrasse på hele 19 kvm med ypperlige solforhold fra formiddag til kveld på sommerstid. Her har man en flott fjordutsikt som strekker seg helt til Fosenalpene. Overbygg og stikkontakter for varmelamper gjør uteplassen anvendelig store deler av året.







VED INNGANGSPARTIET FINNES EN ØSTVENDT TERRASSE MED MORGENSOL.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Tore Resell og Zuzanna Muszkiet har gleden av å presentere Bynesveien 90! En nydelig 3-roms hjørneleilighet fra 2017 med solrik terrasse, flott fjordutsikt og parkering i idylliske Trolla. Her får du en sjelden kombinasjon av naturskjønne omgivelser med nærhet til både Bymarka, fjorden og sentrum. Leiligheten har en praktisk beliggenhet innenfor bomringen.

Leiligheten ligger utmerket til i 1.etasje med tanke på solforhold og består entré, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 behagelige soverom, flislagt bad, stor terrasse og bod/walk-in closet. Det medfølger p-plass med elbillader i felles oppvarmet parkeringskjeller med enkel heisadkomst, samt kjellerbod på 5 kvm.

Velkommen inn!
Den flislagte entréen har gulvvarme og et tilknyttet walk-in closet med god oppbevaringsplass.

Åpen stue- og kjøkkenløsning på 26,5 kvm med rikelig dagslys fra store vindusflater. Stuen har god plass til ønsket møblering og som resten av leiligheten, utmerker den seg med gjennomførte fargevalg og nøye utvalgte tapeter. Leiligheten varmes opp via vannbåren varme i radiatorer, med unntak av entré og bad som har gulvvarme.

Fra stuen er det utgang til en stor, sørvestvendt terrasse på 19 kvm med ypperlige solforhold fra formiddag til kveld på sommerstid. Her har man en flott fjordutsikt som strekker seg helt til Fosenalpene. Overbygg og stikkontakter for varmelamper gjør uteplassen anvendelig store deler av året.

Ved inngangspartiet finnes en østvendt terrasse med morgensol, perfekt for å starte dagen med en kopp kaffe.

Kvalitetskjøkken fra Drømmekjøkkenet (TG1) med god skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer fra Bosch som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap medfølger. I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisebord.

Soverommene på 7 og 10 kvm har god plass til en enkel- eller dobbeltseng og nattbord. Garderobeskap medfølger.

Flislagt bad på 4,5 kvm med moderne innredning og behagelig gulvvarme. Badet har dusj med innfellbare glassdører, wc, servant med underskap, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

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

1. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

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. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG i tilstandsrapporten:
- TG0: 0 Punkt.
- TG1: 12 Punkter.
- TG2: 2 Punkter.
-TGIU: 1 Punkt.

Takstmann har vurdert følgende punkt til TG2:
- Membran, tettesjikt og sluk på bad: Lavere høyde fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør.
- Dokumentasjon på bad: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Takstmann har vurdert følgende punkt til TGIU:
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på bad: På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone.

Oppvarming
- Elektrisitet.
- Balansert ventilasjon.

Info strømforbruk
3 381,1 kWh i 2025 iflg. selger.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

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

ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

Oppholdsrommet på 26,5 kvm får rikelig dagslys fra store vindusflater. Stuen har god plass til ønsket møblering og som resten av leiligheten, utmerker den seg med nøye utvalgte fargevalg og tapeter. Oppvarming via vannbåren varme i radiatorer.



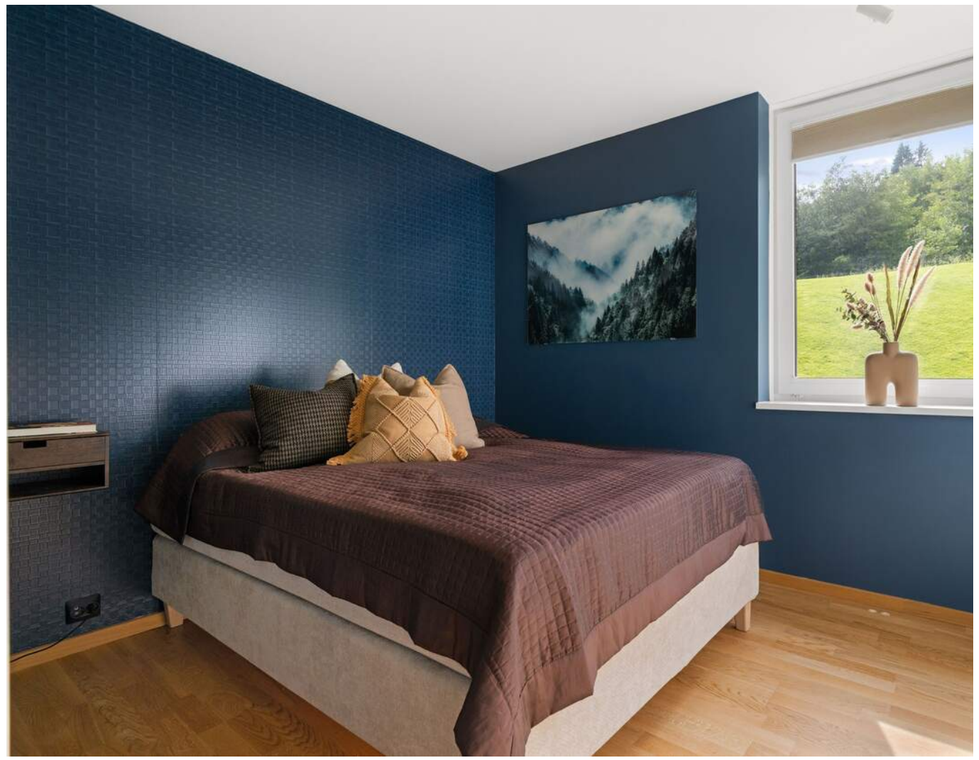




KVALITETSKJØKKEN FRA DRØMMEKJØKKENET (TG1). INTEGRERTE HVITEVARER FRA BOSCH MEDFØLGER.

2 BEHAGELIGE SOVEROM

Soverommene på 7 og 10 kvm har god plass til en enkel- eller dobbeltseng og nattbord. Garderobeskap medfølger.





BOD/WALK-IN CLOSET FRA IKEA MED GOD OPPBEVARINGSPLASS.



FLISLAGT BAD PÅ 4,5 KVM
MED MODERNE
INNREDNING OG
BEHAGELIG GULVVARME.

PLANSKISSE

Bynesveien 90

1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 503 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget.

ØKONOMI

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget
Borettslaget består av totalt 27 leiligheter.

Borettslaget har heis, gjesteparkering, felles sykkelparkering, samt pent opparbeidet fellesområde med grøntarealer, sitteplasser og lekeapparater. Det er også laget en bane for spill av Petanque/Boccia, kulespillet som er morsomt både for store og små.

Borettslaget har eget lokale i sokkel som kan leies til arrangementer eller til overnatting for gjester. Leieprisen er kr. 250,- per dag.

Felleskostnader pr. mnd
10.794,-

Felleskostnader inkluderer
Betjening av andel fellesgjeld, drift, vedlikehold, renhold, bygningsforsikring, vaktmester, kommunale avgifter, kabel-TV/internett, ladeanlegg elbil, fastbeløp måling og avregning energi, vannbåren varme, varmtvann, strøm i fellesareal, forretningsførerhonorar og styrehonorar iht. regnskap.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renter IN: kr. 4 212,-.
- Avdrag IN: kr. 1 860,-.
- Driftsdel: kr. 3 160,-.
- Ladeanlegg ebil: kr. 40,-.
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr. 165,-.
- Kabel-TV/Internett (Telenor): kr. 587,-.
- Vannbåren varme: kr. 770,-.

Borettslaget har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a-konto betaling. Forbruk avregnes årlig.

Andel fellesgjeld
878.766,- per tirsdag, 28. juli 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslagets samlede fellesgjeld er kr. 30 998 962,- per 28.07.2026. Borettslaget har IN-ordning, og deler av fellesgjelden er innfridd av andelseiere. Borettslagets faktiske lånesaldo utgjør derfor kr. 9 403 919,- per 28.07.2026.
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517260834, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 28.07.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 28.07.2026: 9 403 919
Andel av saldo: 878 766
Første termin: 30.12.2017
Første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 30.06.2047)
Annuitetslån, nedbetaling over 30 år, ingen avdragsfrihet

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning): Boligselskapet tilbyr individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Denne ordningen gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned sin del av fellesgjelden som er knyttet til den enkelte andelen. Andelseier får dermed redusert sine månedlige felleskostnader.

Andel fellesformue
12.039,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et resultat på kr. 33 997,-, mot et budsjettert resultat på kr. 272 210,-. Dette skyldes hovedsakelig større utgifter til periodisk vedlikehold knyttet til utarbeidelse av vedlikeholdsplan og utbedring av taklekkasjer. Per 31.12.2025 var egenkapitalen til borettslaget kr. 29 539 034,- og totale disponible midler kr. 442 415,-.

Det har i 2025 vært registrert to lekkasjer fra sprinkleranlegget, henholdsvis januar og juni. Ved befaring ble det observert drypp fra sprinklerhode samt rustfarget vann, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier i himling. Styret besluttet i den forbindelse å tømme og trykkteste hele sprinkleranlegget i november 2025. Oppfølging av avvik fra årskontrollen håndteres av Total Teknisk. Det er mottatt forsikringsoppgjør for lekkasjen meldt i juni 2025, ikke for sak som gjelder for januar.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsprøvd og totalt 2 stk har meldt interesse.

Forkjøpsretten vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

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. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Det er tillatt å ha husdyr dersom de ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP0001497961

Sikringsordning
Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader,
kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

Formuesverdi primær
283.748,- for 2024

Formuesverdi sekundær
1.134.993,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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
Selger opplyser om følgende:

Strøm
Leverandør: Trønderkraft.
Forbruk: 3 381,1 i 2025.
Månedlig kostnad: ca. kr. 350,-.

Innboforsikring
Leverandør: IF Forsikring.
Månedlig kostnad: kr. 200,-.

Ny eier må i tillegg belage seg på faste løpende kostnader som felleskostnader.

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil dermed variere.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 08.10.2020 for boligbygg på 3.etasjer med 27 leiligheter fordelt på 3 bygg.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter
De tinglyste servituttene er ikke innhentet, da megler har vurdert at de ikke har relevans for den aktuelle andelen. Servituttene er tinglyst på borettslagets faste eiendom, og kan eventuelt bestilles ved interesse.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til byggesone 4. Den er videre regulert av reguleringsplan r20110013 stadfestet 24.11.2011 til boligbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei til offentlig vei.

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.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 990 000,00 (Prisantydning)

878 766,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
———————————————
3 868 766,00 (Kontraktsum totalt)
878 766,00 (Andel av fellesgjeld)
———————————————
3 868 766,00 (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))

———————————————
3 878 262,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 887 162,00 (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. Enkeltsaker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 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.

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. Rekvirering 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.

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
Følgende utstyr medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.
- Elbillader.
- Garderobeskap i begge soverom.
- Walk-in closet i bod.
- Hylle seksjon monter i gang.
- Lys skinner med spotter og pendel lamper.

Følgende utstyr medfølger ikke:
- Bilder på vegger og speil.
- Bokhylle i ene soverommet.
- Nattbordet i soverom.
- 1,2x knagg lister på vegg i bod (walk-in).
- Skohorn montert på vegg.
- Gardiner.

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
Espen Holm

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 kr. 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, spørring i grunnboken kr. 250,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, E-signering kr. 500,-, visning pr. stk. kr. 2 950,- overtagelse kr. 2 900,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 15 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 758,-. Utleggene omfatter boligfotograf, kommunale opplysninger, info fra forretningsfører og tinglysning sikringsobligasjon. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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.

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.

Informasjon om meglerforetaket
Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Tore Resell
Eiendomsmeglerfullmektig: Zuzanna Muszkiet

Gjensidige

Egenerklæring

Bynesveien 90, 7018 TRONDHEIM

30 Jul 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?

072024

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.

Jeg har bodd i leilighet siden den ble overtatt 1 oktober 2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0001497961

Informasjon om selger

Selger

Holm, Espen Sørlie

Forbehold

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

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

Boligkjøper anses å ha hatt anledning til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert lysskinner i tak i to soverom, i stue, kjøkkenkrok og i kjøkken . Det ble installert lyskontroll system av merke Plejd

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Carleif Elektro As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert spotter i tak i gang og bad

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vintervoll As

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Radiator på et soverom er demontert og tatt. Den kan settes opp igjen ved behov Ventilasjon anlegg har service hver hvert år. Filter ble satt inn hvert år. Service og filter bytte gjøres som en årlig rutine i borettslaget

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Total Teknisk

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er malt i nye farger i alle rom som er gjort av eier.
Det er lagt tapet i flere rom som er utført av Malermester Kjelsberg. Disse er: yttergangen, soverom 1, kjøkkenkrok og stuevegg. Fargekart og rester fra tapet foreligger.
Kjell Markiser har montert innvendig Plissegardiner på vindu i begge soverom og i stue samt kjøkkenkrok
Låskasse i inngangsdøra ble byttet i 2025. Arbeid ble utført av Beslag Consult AS.

Det er montert skap på vegg i gang og walk inn garderobe, som er gjort av IKEA montører. Arbeid bestilt gjennom app Luando. Det er montert knagger og oppheng til toalettet børste på toalett. Gjort av rørlegger fra Total Teknisk.
Spotter i tak i gang og bad er byttet ut til LED spotter av Elektrikker fra Carleif.

Borettslaget sammen med TOBB og IF gjennomførte våren 2025 Vann og el kontroll i alle leiligheter. De ble foretatt av Vintervoll fôr elektrisisk kontroll og K.Lund for vannsjekk. Ingen avvik ble registrert. Kun merknad om å feste vannslange bedre med strips.

Nytt innebygget skap for kombiskap i Kjøkken er montert av Dømmekjøkken i 2026. Fronter ble feil levert og reklamert på, nye kommer i løpet av august/ september og blir montert da.

Borettslaget har If total forsikring.
Polise nr: SP0001497961

Våren 2025 gjennomførte borettslaget sammen med If og TOBB som en den av det å være en totalt kunde hos IF, en bygningssjekk
Denne gjennomføres av fagperson hos Anticimex, av både ytre og indre
rekkefølgen, fra kjeller til tak. Etter en gjennomgang av nærmere 50 sjekkpunkter, vil styret få en detaljert og lettfattelig rapport som oppsummerer «helsetilstanden» til bygningen. Rapport kan fremskaffes.
Borettslaget etablerte i 2025 et vedlikehold program sammen med TOBB. Built it. Dett skal bidra til å sikre god oppfølging på fremtidige vedlikehold gjøremål og utgifter.
Styret har også sammen med TOBB fått på plass oppfølging og service konseptet Total teknisk pluss som skal gi en helhetlig oppfølging av de ulike lovpålagte tjenester og krav borettslaget har i tillegg til bedre oppfølging av borettslag valgte tjenester som vaktmester og renhold.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 35074728

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Espen Sørlie Holm	**2026-07-30**

Identification

Espen Sørlie Holm

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

Bynesveien 90
7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2017
BRA:	70 m^2
BRA-i:	65 m^2
Rapportdato:	23.7.2026 (Gyldig til 23.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	2	0	1

Supertakst
GNR: 419 BNR: 12 ANR: 9
Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
ge@tft.no
47294356
Bynesveien 90
7018 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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.

Takstrapporten

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

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. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Om mulig så bør dokumentasjon på utførelsen fremskaffes om dette ikke lar seg gjøre så bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert lavere høyde fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen på badet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.7.2026

Rapportdato
23.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Holm**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende**

Telefon: **47294356**
Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Bynesveien 90, 7018 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **419** Bruksnr: **12** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **9** Leilighetsnr:

Byggeår: **2017**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet på ett plan som ligger i 1. 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.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**65**	**65** Romfordeling: Entre, 2 soverom, bod, gang, bad, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**19**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**70**	**65**	**5**	**0**	**19**

Kommentar til arealberegning

5 m² bra-e i kjelleretasje er påvist bod som disponeres av gjeldende boenhet.

6. Hovedrapport

6.1 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.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer og heve-skyvedør med 3-lags glass. Ytterdør med innfelt 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.

6.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag. Til opplysning så manglet kjøkkenfront på integrert kjøl/fryseskap på befaringsdagen. Dette forholdet må til opplysning følges opp videre.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.4 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — 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.	
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 veggjennomføringer.	

6.6 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 veggjennomføringer.	

6.7 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring).	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.

Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om mulig så bør dokumentasjon på utførelsen fremskaffes om dette ikke lar seg gjøre så bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell.

6.8 Vannbåren varme — TG-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.

6.9 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2017**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Selger opplyser at det er utført årlig filterbytte.**
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 tilluft/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.

6.10 Våtrom: Bad — TG-2

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?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert et lite hakk i veggflis i dusjsone.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Rommets vegger og himling fremstår uten vesentlige skader. Det er til opplysning registrert et lite hakk i veggflis. Forholdet er vurdert som et lite kosmetisk avvik, og eventuelle tiltak vil være avhengig av personlig preferanse.

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 dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Gulvet fremstår uten vesentlige avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
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?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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-2**

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert lavere høyde fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dør. Dette medfører en risiko for at fukt kan trenge ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre fuktsikkerheten ved dør.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjsone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.

Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen på badet.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

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 andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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
Andelseierne 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. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene 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 borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Svalgangen er rømningsvei og denne må være under kontroll.
Det etableres derfor en blomsterkasse i ubrennbart materiale som et skille mellom balkong og svalgang. Møblering av balkongene ut over brannskillet er forbudt.

(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 brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig 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 veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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.

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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. 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 årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes 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:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- 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.

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 frostskadet.
- 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Munkaunet Vest Borettslag

Tid: Mandag 27.04.2026 - kl. 18:00
Sted: Fjordgløtt Munkaunet

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

1. Innledning

Styret i Munkaunet Vest Borettslag legger med dette fram årsmeldingen for 2025. Dokumentet oppsummerer drift, økonomi, HMS, vedlikehold og nøkkelhendelser gjennom året. Målet med årsmeldingen er å gi et helhetlig bilde av utviklingen i borettslaget og arbeidet som er utført for å sikre god forvaltning og et trygt bomiljø.

2. Styrets sammensetning 2025

- Espen Holm – Styreleder
- Anne Lise Drege – Styremedlem
- Nils Kåre Finnøy – Styremedlem
- Marius Mattson – Styremedlem
- Leif Harald Urlaub – Varamedlem
- Trond Wilhelm Knudsen – Varamededlem

3. Styrets arbeid

2025 har vært et aktivt år for borettslaget med særlig fokus på:

- HMS og risikovurderinger
- Sprinklerlekkasjer og oppfølging av skadesaker
- Økonomioppfølging og budsjettarbeid
- Oppstart av 10-årig vedlikeholdsplan – Bulit i samarbeid med TOBB
- Etablere og revidere serviceavtaler og tekniske anlegg herunder sprinkel, varmtvann og radiator varme
- Kommunikasjon og rutiner mot beboere
- Tett og løpende dialog med vaktmestertjenesten
- Oppgradering av grøntområder, blant annet planting av bærbusker

Styret har avholdt møter 31.03., 28.04., 02.06., 25.08., 06.10. og 24.11.2025.

I tillegg ble det avholdt egne budsjettmøter, møter med leverandører, befaringer og møter med TOBB.

4. Viktige aktiviteter og hendelser 2025 — Oversikt

Dette kapittelet gir en samlet presentasjon av de viktigste områdene styret har arbeidet med i 2025, herunder HMS, sprinkleranlegg, brannsikkerhet, tekniske anlegg, økonomi og bygningsmessige vurderinger.

5. HMS-arbeid

Borettslaget har fulgt opp HMS gjennom Bevar-HMS, med full risikovurdering gjennomført 13.10.2025. Rapporten viser lav risiko på de fleste områder. Viktige punkter:

- Bestilt el-sjekk og nødvendige oppgraderinger utført
- Forbedringer i tekniske rom og faste kontroller av branntavle
- Vaktmester leverer månedlige aktivitetslogger
- Årlig heiskontroll ble gjennomført i november og avvik lukket i desember.
- IF bygningssjekk i samarbeid med forsikringsselskap og Anticimex.
- Service av Varmepumpe
- Nye dørpumper inn i garasje
- Bytte av lys armaturer i garasje og oppgang er bestilt og vil bli gjennomført i januar 2026

6. Brannsikkerhet

OneCo gjennomførte årskontroll av brannalarmanlegget i juni 2025.

Viktige funn:

- Manglende H0-nummer og feil i orienteringsplaner
- Batterikapasitet under 60 %
- Alarmsender ikke klargjort (alvorlig avvik)
- Flere avvik lukkes i dialog med OneCo og TOBB i 2026.

7. Sprinkleranlegg og vannskader

Det oppstod to lekkasjer fra sprinkleranlegget i 2025: én i januar og én i juni. Befaring viste drypp fra sprinklerhode og rustfarget vann, uten forhøyet fukt i himling.

Styret besluttet:

- Hele sprinkleranlegget ble tømt og trykktestet i november 2025
- Total Teknisk håndterer avvik fra årskontrollen
- Forsikringsoppgjør for første lekkasje er mottatt for sak meldt i juni. Ikke for sak som gjelder for januar

8. IF Bygningssjekk 2025

Anticimex gjennomførte bygningssjekk i november 2025.

Hovedfunn:

- 93 % av byggkomponenter i god stand
- 4 % med moderat oppfølgingsbehov (normal aldring)
- Ingen strakstiltak nødvendig
- Bygget vurderes som teknisk solid og godt vedlikeholdt.

9. Vedlikeholdsarbeid

Arbeidet med en 10-årig vedlikeholdsplan ble startet i 2025 og ferdigstilles i samarbeid med TOBB i 2026.

Tiltak i 2025:

- Bestilling av LED-belysning i fellesareal, tekniske rom, boder og garasje (montering januar 2026)
- Årlig filterbytte på ventilasjonsanlegget fra 2026
- Bytte av kontaktorer i elkjel pga. varmegang
- Heis mellomservice i juni og årskontroll i november

10. Økonomi 2025

Styret har fulgt opp kostnader tett, særlig innen sprinkler, strøm og tekniske anlegg. Per desember ligger borettslaget foran budsjett.

Budsjett for 2026 inneholder:

- 4 % økning i felleskostnader
- Periodisk vedlikeholds avsetning 170. 000 kr
- Vaktmestertjenester: 300 000 kr
- Budsjettert overskudd: 14 948 kr

11. Beboerkontakt og kommunikasjon

Kommunikasjonen med beboerne skjer gjennom:

- E-post
- TOBB-portal
- Facebook-gruppe
- Oppslagstavle ved garasjen
- Papirkopi til beboere som ønsker det
- Beboermøter i 2026 samordnes med generalforsamlingen.

12. Praktisk drift

Vaktmestertjenesten leverer faste rapporter og utfører blant annet snøbrøyting, strøing, småreparasjoner,

branntavlekontroller og oppfølging av tekniske rom.

Dugnad gjennomføres våren 2026, og beboermøter holdes ved behov.

13. Oppsummering

2025 har vært et år preget av god og stabil drift og hente inn noe etterslep. HMS-arbeidet er styrket, sprinkleranlegget er kartlagt og oppfølging gjennomføres i 2026. Bygget fremstår som godt vedlikeholdt, dokumentert gjennom IF-bygningssjekken.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Fordeling er:
Espen Holm 27. 000,-
Anne Lise Drege 7. 000,-
Nils Finnøy 7. 000,-
Marius Mattson 7. 000,-
Vara får 1.000,- hver

5. Valg

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

Se vedlagt innstilling fra valgkomiteen.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Anne Lise Drege

Nils Kåre Finnay

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Trond Wilhelm Knudsen

Leif Harald Urlaub

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Haldor Kjeldstad

Kirsti Lorange

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

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

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**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	12	21 884 825	22 364 848
Annen egenkapital	12	7 519 209	7 005 189
Sum egenkapital		**29 539 034**	**29 505 037**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	9 530 107	9 739 141
Borettsinnskudd	13, 15	90 129 029	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
Forskutterte 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	13	99 659 136	99 868 170

Sted:_____, dato:_____

Espen Holm
Leder

Nils Kåre Finnøy
Styremedlem

Marius Mattson
Styremedlem

Anne Lise Drege
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

Om virksomheten:
Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune.
Borettslaget drives fra Bynesveien 90, 7018 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Kompensasjon/erstatning	0	6 371
Salg fra Vippsløsning	13 900	6 450
Sum andre inntekter	**13 900**	**12 821**

Salg av vippsløsning gjelder utleie av fellesrom.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	5 067	4 935
Reisekostnader	3 906	0
Sum personalkostnader	**8 973**	**4 935**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 592	8 884
Fakturerte tjenester	6 425	0
Teknisk rådgivning	7 172	0
Sum eksterne honorarer	**23 189**	**8 884**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	17 216	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	13 945	1 431
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 850	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	49 773	87 635
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	10 573
Avtale om kontroll av el-anlegg	11 200	13 448
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	16 191	1 946
Sum drifts- og serviceavtaler	**111 175**	**115 032**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	58 155	10 633
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	58 978	7 229
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	30 651	16 337
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	1 738
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	5 434
Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 665	2 462
Reparasjon og vedlikehold annet	1 635	0
Sum vedlikehold	**167 084**	**43 832**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	306 598	0
Sum periodisk vedlikehold	**306 598**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder utarb. av vedlikeholdsplan og utbedring taklekkasjer.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 589	0
Kontorrekvisita, trykksaker	1 050	0
Generalforsamling/årsmøte	0	2 589
Kurskostnader	12 160	0
Bankgebyrer	1 027	796
Andre gebyrer	4 133	3 391
Julebord/styresamling	155	0
Sum andre driftsutgifter	**21 114**	**6 777**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**617 453**	**326 080**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	33 997	3 635 758
Avdrag lån	-209 034	-265 034
Avdrag IN ordning	0	-3 079 352
Årets endring i disponible midler	**-175 037**	**291 372**
Disponible midler i periodens slutt	**442 415**	**617 453**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**442 415**	**617 453**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 817 755	7 938 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 817 755	7 938 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 817 755	7 938 000

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er oppført i 2017.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	595 851	794 418
Sum bankinnskudd	**595 853**	**794 420**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**29 505 037**	**25 869 279**
Andelskapital 01.01	135 000	135 000
Andelskapital 31.12	**135 000**	**135 000**
Annen egenkapital 01.01	7 005 189	6 050 038
Årets resultat	33 997	3 635 758
Justering for innbetaling IN-ordning	0	-3 079 352
Justering for nedskrivning IN-ordning	480 023	398 745
Annen egenkapital 31.12	**7 519 209**	**7 005 189**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	22 364 848	19 684 241
Innbetalt IN-ordning i år	0	3 079 352
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-480 023	-398 745
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**21 884 825**	**22 364 848**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**29 539 034**	**29 505 037**

Andelskapitalen er kr 135.000,- fordelt på 27 andeler à kr 5.000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**128 755 755**
Restgjeld 31.12	**99 659 136**

Pålydende pantstillelser var 130.129.029,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Oppføring av bygg
Lånenummer:	**90517260834**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	38 626 727
Lånesaldo 01.01:	9 739 143
Avdrag i perioden:	209 034
Lånesaldo 31.12:	**9 530 109**
Saldo 5 år frem i tid:	8 180 030
Andelssaldo 01.01:	22 364 847
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	480 023
Andelssaldo 31.12:	**21 884 824**
Sum pantegjeld for lån:	**31 414 933**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517260834	1	1 195 544	1 195 544
	1	1 144 853	1 144 853
	1	1 092 129	1 092 129
	1	1 082 087	1 082 087
	1	1 040 967	1 040 967
	1	914 957	914 957
	1	890 558	890 558
	1	695 367	695 367
	1	670 969	670 969
	1	646 570	646 570
	1	156 107	156 107

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i Handelsbanken, opprinnelig stort kr 38.626.726,-. Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

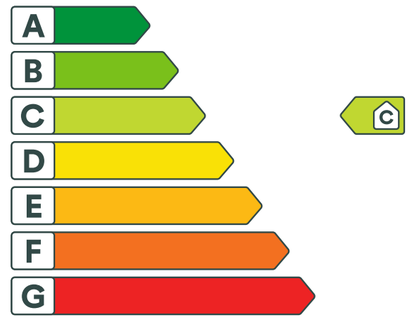
Note 15 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	90 129 029	90 129 029
Sum innskudd	**90 129 029**	**90 129 029**

enova

Energiattest

Adresse	**Bynesveien 90, 7018 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327015**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300540386**
Gårdsnummer **419**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **128,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **134,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 765 kWh**



Bynesveien 90, 7018 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bynesveien 90, 7018 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Personlig Garantert Personlig



Vårt lokketilbud:
Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken PRIVATKUNDER

RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.: 1300260349
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Tore Resell
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
970 59 222
tore@proaktiv.no



Zuzanna Muszkiet
Eiendomsmeglerfullmektig
925 24 160
zuzanna@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no