

Velkommen til

Nordre Hallsetveg 88D, 7023 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordre Hallsetveg 88D
7023 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 590 000,-	**BRA/BRA-i**	48 / 48 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 591 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	180 099,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 771 189,-	**Byggeår**	1955
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 724,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 975 70 128
christian.aa@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nordre Hallsetveg 88D, 7023 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 19 i BORETTSLAGET A/L MUNKVOLD 1, org.nr. 850236682, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 770 099,-
Prisantydning	kr	2 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	180 099,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 771 189,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 781 889,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 724,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter på kr. 807
Felleskostnad driftsdel på kr. 3 737
Felleskostnad avdrag på kr. 529
Tillegg elektroniske fellesavtaler på kr. 551
Dugnadspenger på kr. 100

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 7 084 593,- pr 20-03-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517339953, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.02.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 209
Saldo per 10.02.2026: 7 084 593
Andel av saldo: 180 099
Første termin/første avdrag: 30.10.2023 (siste termin 30.06.2043)
Flytende rente

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 48 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 48 m²
TBA: 5 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Det kan søkes til styret i borettslaget om parkeringsplass.

Borrettslaget har gjesteparkering.

Borettslagets eiendom
Gnr. 100, Bnr. 108, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 4 891 m². Borettslagets felles eiendom.

Byggeår
1955 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
1 etasje:
Entre, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom

Standard
StandardEntre:
Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger kombinert med tapet og malte flater og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate m/1-greps blandebatteri, speil, gulvmontert klosett og dusjkabinett med termostatstyrte blandebatteri og garnityr. Rommet har naturlig avtrekk

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte vegger med våtromsplate eller lign over benkeplate og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er montert i benkeskap og det er mekanisk avtrekk i koketopp.

Stue m/utgang til balkong:
Laminat på gulv, malte vegger og malte palter i himling.

Soverom:
Laminat på gulv malte vegger og malte plater i himling.
Innredning: Skyvedørdgarderobe

Balkong: Opphengt i stålstag med støpt dekke belagt med løse impregnere plattinger. Rekkverk av galvanisert stål og platebelagt

Standard i henhold til takstmann.

Beliggenhet
Munkvoll er et boligområde på Byåsen som ligger mellom Kystad, Havstein, Hallset og Dalgård. Her ligger bla. Sporveismuseet, og trikken passerer gjennom området med hyppige avganger. Bydelen har også et stort utvalg av koselige spisesteder å velge mellom. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av familieboliger, hvor de aller fleste har gangavstand til Byåsen barneskole og Munkvollhallen.

I dette området vil du trives godt om du setter pris på godt kollektivtilbud, kort vei til både sentrum og Bymarka og gangavstand til de fleste servicefunksjoner, skoler og barnehager.

Servicefunksjoner
Dagligvaretilbudet består av KIWI Havstad, Coop Prix Rognheim, REMA 1000 på Hallset Hage. På Hallset Hage er det også postkontor, apotek og legesenter. På Munkvoll er det et stort tilbud varierte spisesteder, hvor både Pizzabakeren, Palermo, Sabrura, Lille Szechuan og Bistro har mulighet for takeaway.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Byåsen barneskole. Videre er det Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole som ligger nærmest. Det er også kort avstand til et flertall barnehager, blant disse FUS- og familiebarnehage.

Kollektivtilbud
Kollektivtransporten i området består a både trikk og buss. Du kan ta trikken (nr. 9) fra holdeplassen Munkvoll, og den har hyppige avganger gjennom hele dagen med 13 minutter til St. Olavs gate og 6 minutter og til Lian. Av bussruter er det nr. 42 til Buenget, nr. 3 til Hallset/Lohove og nr. 23 til Sandmoen og St. Olavs/Pirbadet.

Aktivitetstilbud og Bymarka
For den som ønsker å trene ligger Impulse treningssenter i Granåsen, og på Byåsen videregående skole er det et velutstyrt 3T-treningssenter. For den leseglade ligger Trondheim folkebibliotek i etasjen over.
Nærområdets felles park ligger i Skjermvegen og har skotthyllbane, sykkelløype, ballvegg og ei løype for diskgolf. Det er også anlagt en asfaltbane/skøytebane. For den aktive er det også nærhet til Munkvollhallen, Dalgård idrettsanlegg og Havstein golfbane.
Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca. 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper, og kan også by på flere herlige badevann som ofte benyttes til skøytegåing på vinteren. For den aktive har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber tilbyr en rekke muligheter innen bla. fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, all idrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball.

Byggemåte
ByggemåteBygningen: Boligblokk oppført i 1956 og er på tre etasjer over kjeller + loftsetasje. Konstruksjonen og etasjeskiller av betong og utvendige kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og tekket med betongstein og takrenner og nedløp av metall. Vinduer av 2-lags glass.

Byggemåte i henhold til takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Oppvaskemaskin og hvitevarer på kjøkken følger leiligheten ved salg.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det

samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 19.10.1953.
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
D-GUL

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Leiligheten ligger i 3. etasje og radonmåling er derfor ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0134a Halset Nordre, 4-mannsboliger istedet for 3-etasjes blokker (17.1.1955)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen:
Tunnelen skal vil gi ny øst/vest-forbindelse mellom Byåsen og Omkjøringsveien, og vil i tillegg avlaste det lokale veinettet på Byåsen. Byggestart for Byåstunnelen er ikke avklart, men den vil kunne komme enten mot slutten av dette tiåret eller i løpet av en mulig forlengelse av Byvekstavtalen i perioden 2030-2033.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 741 257,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 965 027,-.

Andel felles formue
kr 17 104,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 20-03-2026

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. 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.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget, jfr. vedlagte vedtekter.

Eier
Morten Hammerstrøm Sagnes og Mathilde S Hammerstrøm

Heftelser og servitutter
Fellesobl. for bor.innsk.
Dagboknr.: 17146
Dato: 26.09.1991
Beløp: 136 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I MUNKVOLL I V/REGNSKAPSFORVALTN.AS
Orgnr: 1 218 600

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 304667
Dato: 13.07.1955
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 300200
Dato: 11.01.1963
Gjelder fjerne eller flytte 8 stk ferdiggarasjer
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:
- Opprinnelig separat toalettrom er innlemmet i badet.

Dyrehold:
- 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.

Borettslaget har planer om renovering eller oppføring av nye carporter/garasjer innen et par år. Dette er ikke vedtatt enda, men det må påregnes at felleskostnader kan øke i forbindelse med dette.

Borettslagets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr 775 781,-
- Disponible midler på kr 638 270,-
- Budsjettert årsresultat 2025 viser et overskudd på kr 303 071,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 990,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 0 ,-
Fotograf kr. 3500,-
Tilstandsrapport kr. 9000,-
Stylist (veiledning) kr. 2000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4700,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: OBRON Gruppen AS
- Fotograf: Nonstad Foto
- Stylist: Daro Bolig

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Kent Volden i Obron Gruppen AS den 26-02-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Lovlighet: Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning. Nevner her at toalettrommet er innlemmet i badet.

TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Knutshaug vvs
Beskrivelse av arbeidet: Bytte ut gammelt dusjkabinett med
nytt.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: TT-Teknikk
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av rør i hele borettslaget i regi av styret. Mener dette var i 2022.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Alphapipe
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle piper i borettslaget i regi av

styret.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Aalmo AS elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dimmere fra halogen til LED på soverom, gang og stue i sammenheng med bytte av taklamper. Gjort i to omganger, 2023 og 2025.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
? Ja
Fra 2017: Elsikkerhetsdokumentasjon med rapport fra risikovurdering og rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg.
Fra 2021: Energiattest.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
? Ja
Det har i mange år vært utredet om riving og bygging av nytt garasjeanlegg/carporter. Som meg bekjent, hører den enkelte garasje til den enkelte andel i borettslaget og det diskuteres hvem som eventuelt skal ta regningen for eventuell ny løsning. Ingenting vedtatt eller bestemt.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
? Ja
Var en liten lekkasje innerst ved "festet" fra blandebatteri på kjøkken som gav en liten overfladisk vannskade på benkeplaten.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Nidarvoll Byggservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Utplugging rør og demont kran. Demont eksisterende benkeplate. Tilpassing og montering av ny benkeplate. Montering av kum og nytt armatur. Montering av kran for vaskemaskin.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 26.02.2026
- energiattest
- byggegodkjente tegninger
- kommuneplanens arealdel
- kommuneplan
- planoversikt
- vedtekter
- husordensregler
- Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Fjellseterveien 20
- protokoll 2025
- selgers egenerklæring 12.02.2026

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig

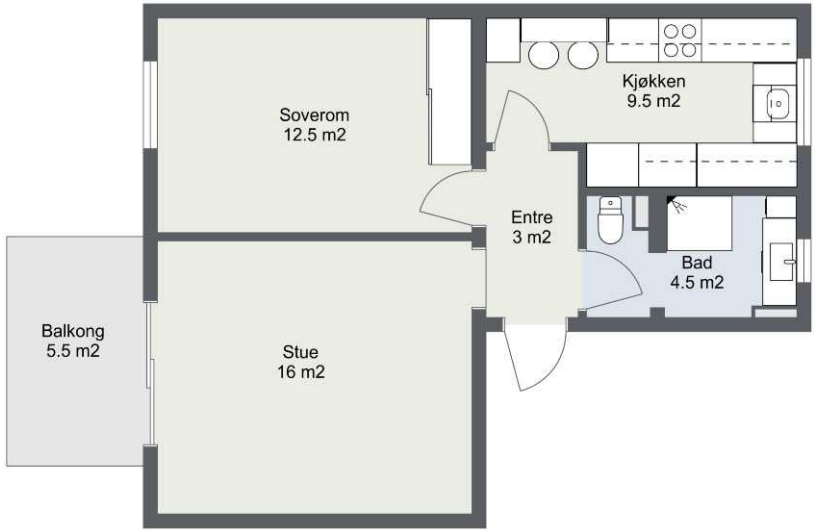
Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 975 70 128
E-post: christian.aa@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nordre Hallsetveg 88D , 7023 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 100, bnr. 108
Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18847-1687 **Referansenummer:** JP1032

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

SENTRALT GODKJENT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nordre Hallsetveg 88D , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 108
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten framstår i god stand hvor bad og kjøkken ble oppgradert i 2015. Normal elde/bruksslitasje legges til grunn. For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk oppført i tre etasjer over kjeller + loftsetasje. Konstruksjonen og etasjeskiller av betong og utvendige kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og tekket med betongstein og takrenner og nedløp av metall. Vinduer av 2- lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv, malte vegger og malte tak kombinert med malte plater. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger kombinert med tapet og malte flater og malt himling med downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate m/1-greps blandebatteri, speil, gulvmontert klosett og dusjkabinett med termostatstyrte blandebatteri og garnityr. Rommet har naturlig avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv, malte vegger med våtromsplate eller lign over benkeplate og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Komfyrvakt
Varmtvannstank

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

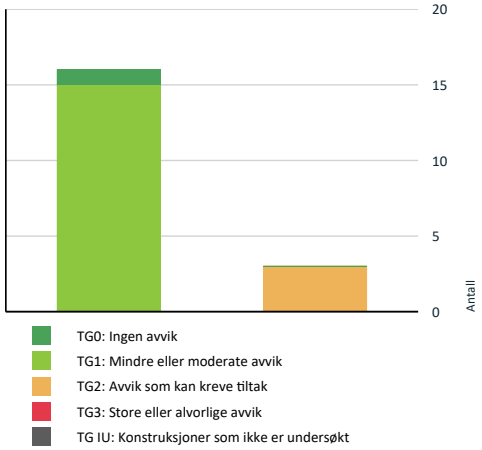
Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning. Nevner her at toalettrommet er innlemmet i badet

Nordre Hallsetveg 88D , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 108
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrassedør

Malt balkongdør type heve-skyvedør med 2-lags glass

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkong

Balkongen er fra 1990 med støpt gulv belagt med impregnerte terrassebord. Avrenning via sluk ned til avløp Rekkverk av galvanisert stål og platebelagt. Eventuell vedlikehold hører under borettslagets ansvar. Ev. spørsmål rundt fremtidige vedlikeholdsplaner o.l. må da rettes direkte til borettslaget.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv, malte vegger og malte tak kombinert med malte plater. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke. Enkel nivellering ble utført på deler av gulv. Ingen avvik registrert utover det som er forventet ut fra bygningstype og alder.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige kompaktdører har malte trekarmer, hvor dørblad er i malt/glatt utførelse

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderommet ble opplyst å være oppgradert av tidligere eier i 2015. Det er ikke videre kjent på utførelse, da dokumentasjon ikke er fremlagt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger (høytrykkslaminat) kombinert med malte flater og våtromstapet og malt himling med downlights.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk. Det er målt ca 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Sluket ble fornyet i forbindelse med siste oppgradering, med ettermontert klemring som er godkjent for å tilfredsstille innfesting av mansjett/membran.
Ved kontroll i sluk registreres det tegn til etablert mansjett og smøremembran under flis.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nordre Hallsetveg 88D , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 108
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse og det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover å tilse at det til enhver tid er god avrenning til sluket. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med heldekkende servantplate m/1-greps blandebatteri, speil, gulvmontert klosett fra 2015 og dusjkabinett med termostatstyrte blandebatteri og garnityr fra 2026.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon ført til felles luftesjakt med til-luft ned mot døreterskel

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav. Det er kjent at borettslaget har gitt forbud mot å etablere elektriske vifter til eksisterende kanalsystemer.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann). Hulltaking ble utført fra entre og mot nedre del av toalett uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppgradert av tidligere eier i 2015. Nåværende eier har montert ny benkeplate og armatur mot vindu. Det er laminat på gulv, malte vegger med våtromsplate eller lign over benkeplate og malt himling med downlights. Laminert innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med 1-greps blandebatteri. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er montert i benkeskap og det er mekanisk avtrekk i koketopp.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketopp med komfyrvakt.

Årstall: 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger består av eldre kobberrør. Det tillegges at det kun er synlige vannledninger i leiligheten er besiktiget. Det er ikke kjent om borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger på felles vannrør i senere tid (info. rundt dette finnes på borettslagets hjemmesider).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Synlige vannlåser og avløpsrør i plast tilkoblet felles rørstamme. Det er kjent at borettslaget har utført tiltak og oppgraderinger på felles avløpsrør i perioden 2025/2026.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Leilighetens ventileres naturlig via ventiler til yttervegg og spalteventiler i vinduer. Ventilasjon av våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive poster. Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad

Varmtvannstank

100 ltr varmtvannstank montert i kjøkkenbenk, hvor overløpslange fra ekspasjonsventil er montert og koblet til avløp under vask.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap påvist i felles trapperom med automatsikringer/vippebrytere samt stømmåler montert i sener tid .

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget er fra byggeår. Ukjent om når og om dette er oppgradert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Anlegget er fra byggeår og ingen arbeider er utført i selgers bo-tid

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæringer er ikke fremvist/kontrollert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at det er feil eller mangler ved det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer. Det anbefales derfor først å undersøke om tidligere eiere eller firmaer som har utført arbeidet, kan fremlegge nødvendig dokumentasjon.

Nordre Hallsetveg 88D , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 108
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

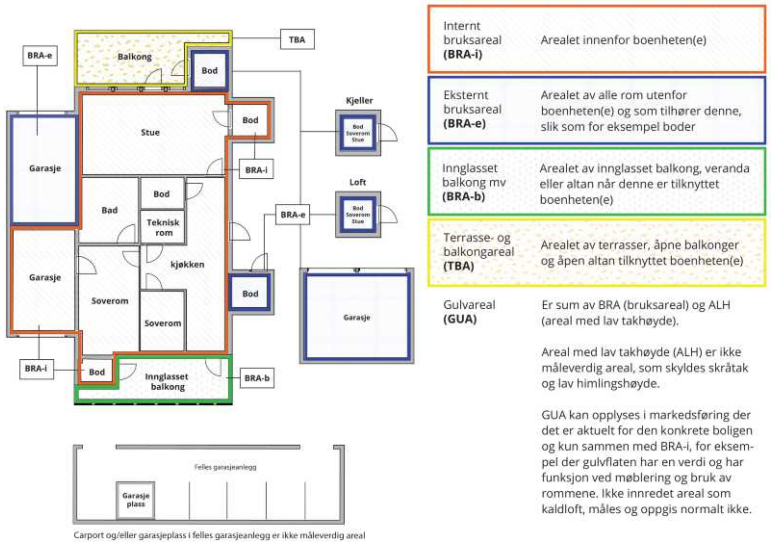
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	48	8		56	5
SUM	**48**	**8**			**5**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

BRA-e /8 m2 Gjelder 2 boder i kjeller på 3 m2 og 1.5 m2. Bod på loft på 3.5 m2 (Gulvflate 8 m2)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning. Nevner her at toalettrommet er innlemmet i badet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Kent Volden	Takstingeniør
	Morten Hammerstrøm Sagnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	100	108		0	4891.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre Hallsetveg 88D

Hjemmelshaver
Borettslaget Al Munkvold I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET AL MUNKVOLD I	850236682			Hammerstrøm Mathilde Sagnes, Sagnes Morten Hammerstrøm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	24.02.2026	Medfølgende planskisser, utarbeidet av takstmannen, er ment å illustrere dagens planløsning og bruk av rommene, og kan derfor avvike fra byggemeldte og godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026	Det oppfordres på generelt grunnlag at eiers egenerklæringsskjema med ev. vedlegg leses og kontrolleres	Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Nordre Hallsetveg 88D , 7023 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 108
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

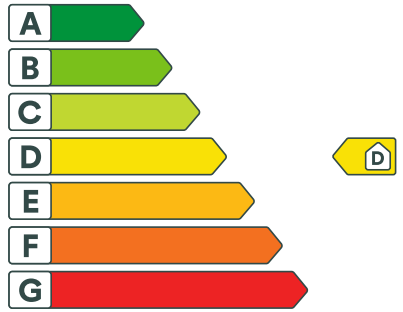
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Nordre Hallsetveg 88D, 7023 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262996**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182368350**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **108**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
190,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
202,40 kWh/m²	**9 715 kWh**

Detaljering

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

Nordre Hallsetveg 88D, 7023 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mathilde S Hammerstrøm

Morten Hammerstrøm Sagnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nordre Hallsetveg 88D
7023 TRONDHEIM

5001-100/108/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Knutshaug vvs
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte ut gammelt dusjkabinett med nytt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: TT-Teknikk

   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av rør i hele borettslaget i regi av styret. Mener dette var i 2022.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Alphapipe

   Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle piper i borettslaget i regi av styret.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Aalmo AS elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dimmere fra halogen til LED på soverom, gang og stue i sammenheng med bytte av taklamper. Gjort i to omganger, 2023 og 2025.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Fra 2017: Elsikkerhetsdokumentasjon med rapport fra risikovurdering og rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg.

Fra 2021: Energiattest.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Det har i mange år vært utredet om riving og bygging av nytt garasjeanlegg/carporter. Som meg bekjent, hører den enkelte garasje til den enkelte andel i borettslaget og det diskuteres hvem som eventuelt skal ta regningen for eventuell ny løsning. Ingenting vedtatt eller bestemt.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Ja**

Var en liten lekkasje innerst ved "festet" fra blandebatteri på kjøkken som gav en liten overfladisk vannskade på benkeplaten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nidarvoll Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utplugging rør og demont kran. Demont eksisterende benkeplate. Tilpassing og montering av ny benkeplate. Montering av kum og nytt armatur. Montering av kran for vaskemaskin.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

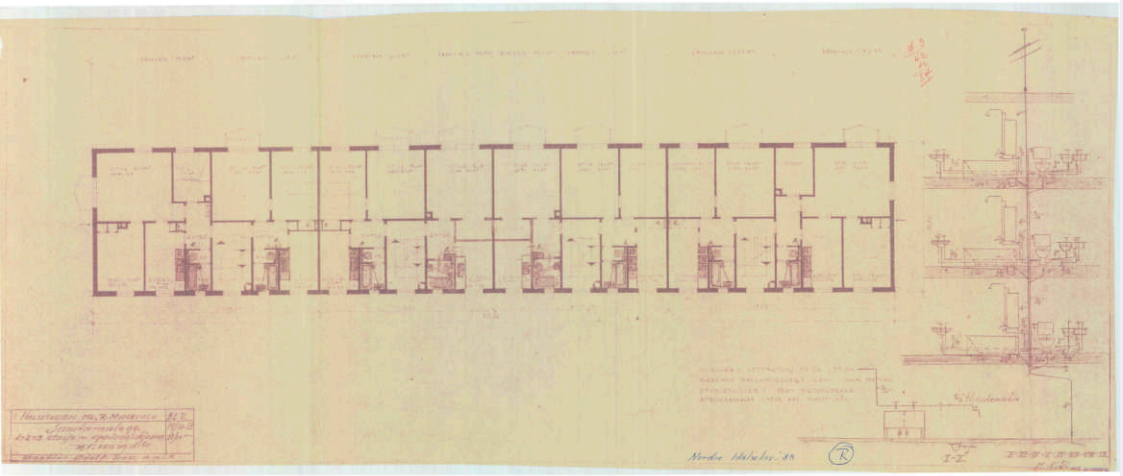
Bolig selges med boligselgerforsikring

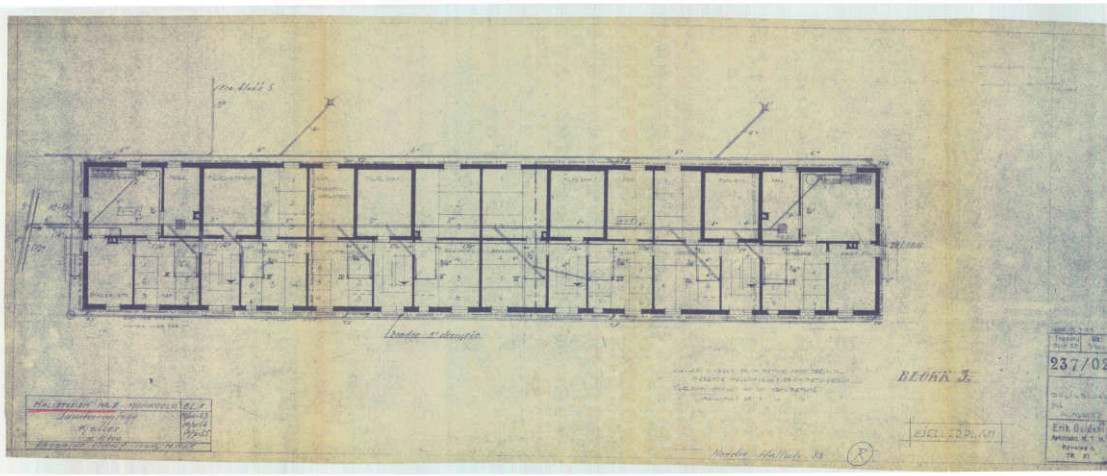
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



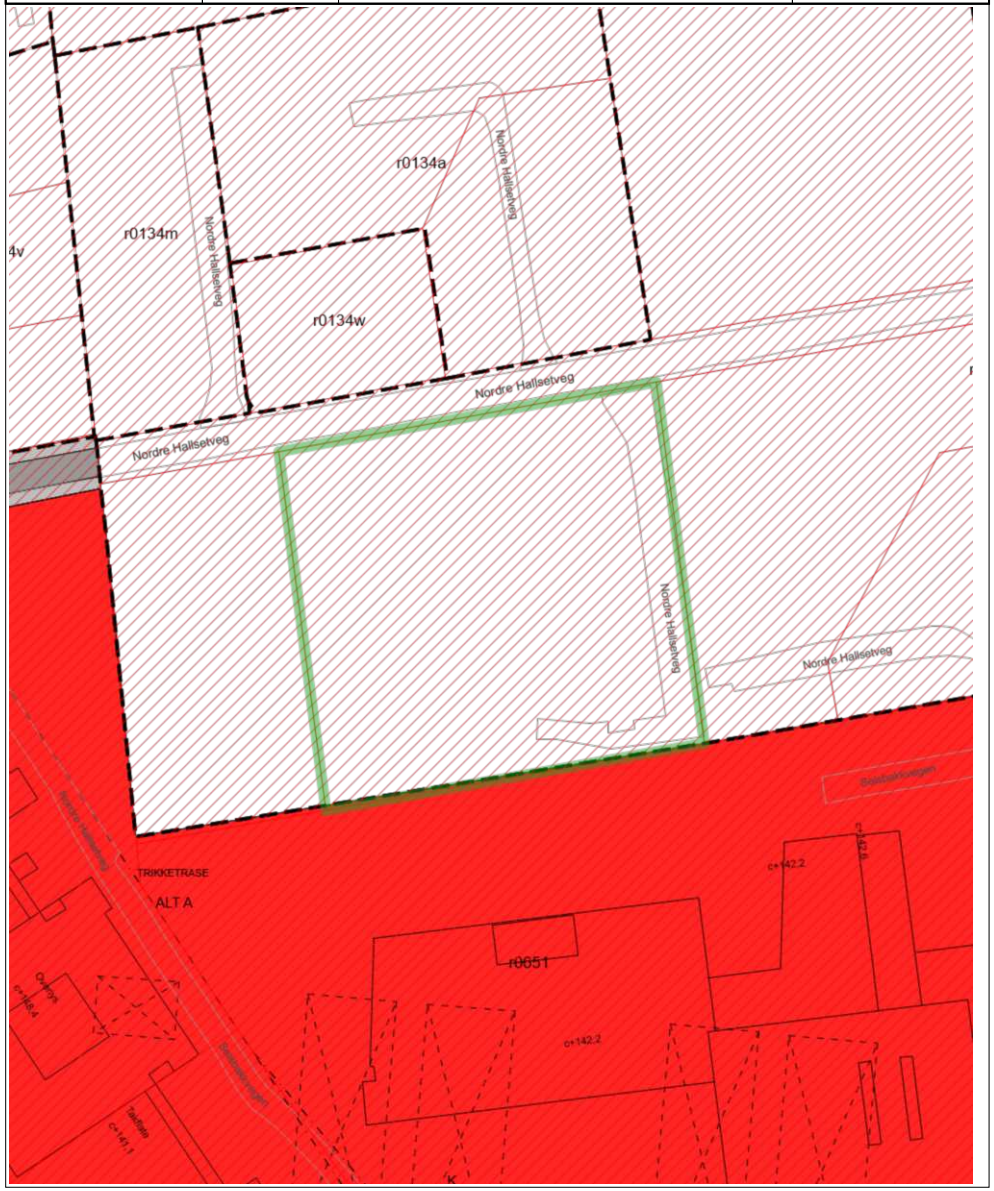


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Hallsetveg 88B 7023 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kjørefelt
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Hallsetveg 88B 7023 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig hovedveg tunnel
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Forbudsgrense vassdrag
- Sporveg
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordre Hallsetveg 88B 7023 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Vedtekter
Borettslaget AL Munkvold 1

Vedtatt av generalforsamling 23.05.2012, endret 09.07.18, endret 22.6.2020, sist endret 10.03.2025

§1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Borettslaget AL Munkvold 1, organisasjonsnr 850 236 682, gnr. 100 bnr. 108 i Trondheim kommune 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.

Borettslaget består av 36 andeler.

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

§2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene er på NOK 1.000,-.
2. Bare fysiske personer 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 10 % 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. I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.
5. 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 en 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 § 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 er i strid med § 2 i vedtektene.
3. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.
6. Andelshavere har ikke anledning til å eie mer enn en (1) garasje.

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg.

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 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 utimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. 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.
5. I tillegg til vedtektene gjelder husordensreglene. Husordensreglene er vedtatt i borettslagets generalforsamling.

§ 4 – 2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
   1. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
   2. Andelseieren er en juridisk person.
   3. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
   4. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
   5. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven.

   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 måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
3) Andelseieren 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) Fremleie/salg av garasje skal søkes styret. Det kan kun leies ut/selges til noen av borettslagets andelshavere.

§ 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 fram til borettslagets fellesledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring for leiligheten, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Varmtvannsberedere skal skiftes før de er 20 år gamle. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2) Markiser og verandatrekk skal rulles inn når man er borte og ved dårlig vær. Manglende kontroll som resulterer i skade på verandatrekkene/markisene, kan medføre at den enkelte beboer må betale reparasjonen selv.
3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fram til borettslagets fellesledninger. Sikringsskap fra og med første hovedsikring for leiligheten, 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.
4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
5) Andelseieren skal hode boligen fri for insekter og skadedyr.

6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
8) 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.
3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter 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

Andelseierens 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

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

§ 6-3 Fravikelse

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

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

1) Felleskostnadene betales hver måned. Forfall er den 1. for kommende 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 og purregebyr etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 8 Styrets og dets vedtak

§ 8-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer. Styret kan bestå av inntil 5 personer totalt. Styret kan også velge 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 sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i 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 fremmøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
    2. å øke antallet 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. Styrets leder kan gis prokura.

§ 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 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.
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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 9-3 (1).

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 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 generalforsamlingene 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 flertall av de stemmer som er avgitt.
3) Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken med loddtrekning.

§ 10 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-1 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 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 avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 11-2 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.

§ 11-3 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.

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 12-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Trondheim den, 23. mai 2012.

Borettslaget Munkvold 1

Husordensregler etter Generalforsamling 02 mai 2017, endret 09.05.18, 10.05.202. Sist endret 11.05.2022

HUSORDENSREGLER
for
BL Munkvold 1

1. Ski, kjelker, sykler, dukkevogner, sko, klær, ol., skal ikke settes i oppganger og trapperom. Barnevogner kan settes i dertil beregnet rom innenfor hoveddør. Fortrinnsrett til å benytte dette rom har den som bor høyest i oppgangen. Sykler kan settes i sykkelbod i kjeller. Gjenstander som oppbevares/lagres i fellesarealer skal merkes tydelig med navn og leilighetsnummer. Gjenstander lagret i fellesarealer som ikke er merket vil bli kastet. Rømningsveier skal holdes frie.

2. Lek, støy og unødig opphold i trappeoppganger er ikke tillatt.

3. Dører til loft og kjeller skal alltid være låst og lyset slukket. Også mens vaskemaskinen går.

4. Alt avfall som kastes skal være pakket i henhold til bestemmelser i "Regler for Kildesortering"
utgitt av Trondheim kommune. Søppelcontainer finnes bak den ene garasjerekken.

5. Balkongene skal ikke benyttes slik at de sjenerer andre. Blomsterpotter/kasser skal henge på innsiden av balkongen. Risting av matter, etc., skal ikke forekomme verken fra balkong eller vinduer. Grilling med elektrisk grill og gassgrill er tillatt, dersom man overholder brannsikkerhetsmessige hensyn, og bruken er avtalt med naboer. Gassholdere skal oppbevares forsvarlig i utvendig bod/skap/garasje over bakkenivå.

6. Bruk av klesstativene ute er ikke tillatt på søn- og helligdager.

7. Markiser og levegger kan ikke monteres uten godkjenning fra Styret.

8. Det kan kun benyttes klosettpapir på klosettene. Uvedkommende ting skal ikke kastes i klosettene (f.eks. bleier, bind, etc.). Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende dersom det oppstår skade eller ulempe som følge av dette.

9. Enhver leieboer er ansvarlig for renhold og ryddighet, og at de ikke bringer skadedyr inn i leiligheten.

10. Bruksoverlating/fremleie av leilighet, se borettslagets vedtekter §4.2. Den enkelte andelseier har overfor borettslaget alltid det fulle ansvar for hele leiligheten og de plikter den enkelte andelseier har.

11. Dekoder og modem fra Telenor tilhører leiligheten, og skal være en del av bruksoverlatingen ved salg/fremleie.

12. Husdyrhold tillates såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige andelseiere. Det må søkes til styret om dette.

13. Postkasse, entrédør og ringeklokke utvendig skal være skiltet. Ansvar for navneendring av ringeklokke utvendig ligger hos og SKAL utføres av vaktmester.

14. Banking, unødig høy støy, skal unngås i tidsrommet fra kl. 22:00 til kl. 07:00 mandag-torsdag, fra kl. 23:00 til kl. 07:00 fredag, og fra kl. 23:00 til kl. 09:00 lørdager. Søndager samt andre helligdager inntrer helligdagsloven, dvs «søndager kl.00:00-24:00, samt påske-, pinse- og julaften etter kl16:00 være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm» (Lov-2021-05-07-34, fra 01.06.2021)

15. Det påligger hvert enkelt medlem å verne om borettslagets eiendom, og gjøre sitt beste for å skape et hyggelig forhold naboer i mellom, og videre gjøre sitt beste til at HUSORDEN blir overholdt.

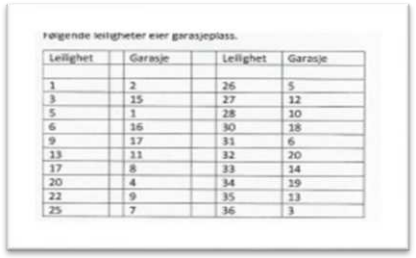
Det enkelte medlem har selvstendig ansvar for etterlatte eiendeler i fellesarealene - utendørs og innendørs. Styret kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra denne bestemmelsen. Borettslaget dekker ikke skade på etterlatte eiendeler i fellesarealene.

16. Styret skal påse at denne HUSORDEN blir overholdt, og kan — hvis det finner det nødvendig — foreta inspeksjoner, også i leilighetene.

17. Parkering skal foregå etter gjeldende parkeringsplan. Parkering på oppmålte plasser tillates kun for kjøretøy inntil 3 500 kg. Parkering foran inngangene er tillatt for av- og pålessing, ikke parkering over lengre tid. Gjesteparkering er forbeholdt gjester. De som har garasje og er tildelt parkeringsplass skal benytte disse. De som disponerer et kjøretøy og har garasje, gis ikke mulighet for tildeling av parkeringsplass. Parkering foran garasjene er forbudt. Garasjeporten skal holdes lukket. Ved bruk av motorvarmer skal tidsur benyttes. Bileiere (gjester) som er til stede når snøbrøyting foregår, må flytte bilene sine slik at eiendommen kan bli skikkelig ryddet. Bileiere som ikke er til stede under brøytingen, skal selv fjerne resterende snø.

Ulovlig parkering kan medføre bot eller borttauing. Styret skal informeres ved ulovlig parkering.

Styret tildeler parkeringsplasser.



Følgende leiligheter eier garasjeplass.

Leilighet	Garasje		Leilighet	Garasje
1	2		26	5
3	15		27	12
5	1		28	10
6	16		30	18
9	17		31	6
13	11		32	20
17	8		33	14
20	4		34	19
22	9		35	13
25	7		36	3

18. Bruk av felles vaskekjeller
Vaskemaskin og tørketrommel finnes i vaskekjellere i begge blokkene. Vaskemaskin og tørketrommel kan benyttes i tidsrommet fra kl 06:00 til kl 22:00.

Regler for bestilling av vaskemaskin og tørketrommel:

- Hver dag er delt i to perioder, fra kl 06:00 til kl 15:00 og fra kl 15:00 til 22:00.
- Hver andelseier har en brikke med leilighetsnummer. Hver andelseier kan kun reservere maskinene for en periode, og disponerer da maskinene hele perioden.
- Ved reservasjon henges brikken på den dato og periode som ønskes reservert. Ener bruk fjernes brikken slik at andre kan utnytte kapasiteten på maskinene samme dag.
- Andelseiere som er hjemme på dagtid oppfordres til å vaske mellom kl 06:00 og 15:00 for å utnytte kapasiteten i vaskekjeller best mulig.
- Vaskeposer skal benyttes ved vask av bh, o.l., som innholder spiler, etc., pga fare for

blokkering av pumpe.
• Husk å rengjøre pulverbeholder i vaskemaskin og lofilter i tørketrommel.
• Vaskekjeller skal være i orden etter bruk. Om nødvendig skal gulvet spyles og søppel tømmes.
• Vis respekt for bestillinger - de gjelder inntil brikken er fjernet.
• Hold lyset avslått når det ikke er folk til stede i kjelleren.

19. Trappe-, lofts- og kjellervask
Borettslaget har engasjert firma for vask av fellesarealer. Trappevask utføres en gang pr. 14. dag. Lofts- og kjellervask utføres månedlig. Eventuelle klager på utført vask meddeles styret skriftlig. Vaskefirma kvitterer på opphengte lister etter utført vask.

Grunnet tilkomst for vaskefirma er det ikke tillatt å legge ut andre matter enn dørmatter. Av samme årsak skal fellesrom på loft eller i kjeller være ryddige, og gjenstander som ikke er regelmessig i bruk skal lagres i egen bod eller tilfluktsrom.

Gjenstander i trapperom skal ikke være til hinder for vaskefirma.

Alle som driver med aktiviteter som skitner til fellesarealer skal gjøre rent etter seg. Det gjelder aktiviteter som oppussing, vedbæring, transport av juletre, sykler, etc.

20. Rutiner for salg av leilighet
Sett opp oppslag i alle oppganger. Ta kontakt med borettslagets forretningsfører, det vises til
oversikten over tillitsvalgte og kontaktpersoner.
Vi gjør oppmerksom på at det ikke er forkjøpsrett i borettslaget.
Informer om og overlever husordensreglene til ny andelseier.

21. Internkontroll av elektriske anlegg
Kontrollskjema for internkontroll av elektriske anlegg for hver leilighet og fellesarealer oppbevares av Styret. Leder for Styret i borettslaget skal få overlevert samsvarserklæring når det gjøres endringer på elektriske anlegg slik at de samles i felles perm.

22. Kr 50,- pr. måned betales inn til dekning av ytre vedlikehold. Beløpet vil bli krevd inn sammen med felleskostnadene. Ved deltagelse på 2 dugnadsdager vil innbetalt beløp bli refundert den enkelte andelseier 100%. Ved deltagelse på 1 dugnadsdag, vil 50% av innbetalt beløp bli refundert.

23. Ved lengre tids fravær fra bolig/andel skal det til Borettslaget v/Styret oppgis kontaktperson i Trondheim. Kontaktpersonen skal være ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av leiligheten i andelseiers fravær.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget AL Munkvold 1

Tid: Mandag 10.03.2025 - kl. 19:00
Sted: I kjellerstua

Det vil bli beboermøte etter at den formelle delen av møtet er over.

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 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrehonoraret for 2024 er satt til 124 000 kr, i tråd med vedtatt budsjett.

Styret foreslår at styrehonoraret for 2024 forblir på 124 000 kr.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vaskekjeller - sak fra styret

Styret har vurdert ulike alternativer for opprettholdelse av vaskemaskiner og tørketromler for beboerne. Følgende løsninger vurderes:

- Kjøp av nye maskiner fra Elkjøp: Pris: ca. 10 000 kr per maskin når garanti utløper og utskifting er nødvendig. Styret vurderer dette som en gjennomførbar løsning.
- Vedlikehold av eksisterende maskiner: Kun bytte og reparere maskiner ved behov. Styret mener dette kan bli dyrere på lang sikt.
- Kjøp av nye maskiner fra Espnes Maskin Service: IPSO/Speedqueen 10 kg vaskemaskin kr. 47500,-. IPSO/ Speedqueen 10 kg tørketrommel kr. 27000 Maskinene tilsvarer de eksisterende og kan kjøpes inn ved slitasje.
- Oppgradering til større industrivaskemaskiner: Krever installasjon av 3-fase strøm og ny betongsokkel. Estimert totalkostnad: ca. 500 000 kr. Styret anser dette som en økonomisk ugunstig løsning.

5.2 Endring av vedtekter - sak fra styret

Endring i vedtekter angående sammensetning av styret (**§ 8-1 Styret, 1. pkt)**

Forslag til nytt vedtak:

Endre fra: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer. Totalt kan ikke antallet i styret, inkludert styreleder, overstige fire personer. Styret skal også bestå av to varamedlemmer."

Endre til: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer. Styret kan bestå av inntil 5 personer totalt. Styret kan også velge inntil 2 varamedlemmer."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5.3 Lagring av ting i fellesarealer - sak fra styret

Det er blitt observert at ting begynner å hope seg opp i fellesarealene i kjelleren. Styret ønsker å ta tak i dette og har besluttet at tingene må ryddes før dugnaden. Dersom dette ikke blir gjennomført, vil gjenstander som ikke er merket eller ligger på plasser som er i veien for beboerne, bli kastet uten videre hensyn.

5.4 Fellesarealer – Oppussing og bruk - sak fra styret

Styret har vært i kontakt med en bygningsingeniør, som har informert om at fellesarealet i F-blokken i dag ikke er godkjent som oppholdsrom. Styret ønsker tilbakemelding fra borettslaget på hva som skal gjøres med rommet. Rommet er ikke i god stand og er klart for oppussing. Styret mener det er mulig å gjennomføre oppussingen ved en kombinasjon av dugnad og innleie av profesjonelle.

1. Videre utrede mulighetene for å etablere et rom som fellesskapet kan disponere, for eksempel til møter eller aktiviteter for beboere i borettslaget. Rommet kan oppgraderes til moderne standard, med blant annet en ny inngang mot hagen og forbedret lysinnslipp, for å være i tråd med gjeldende regelverk for oppholdsrom.

2. Styret vurderer muligheten for å åpne en ny rømningsvei i enden av lokalet, der

det i dag er et kontor for styret. Dette vil gjøre rommet tryggere, men vil ikke være i tråd med gjeldende regelverk for oppholdsrom og vil dermed være en mindre kostbar løsning.

3. Utføre minimum arbeid for å unngå skader på bygningens struktur.

5.5 Låssystemer - sak fra styret

Styret ønsker tilbakemelding på hva borettslaget ønsker angående låssystemet. Det eksisterende systemet er utdatert og må byttes ut. Flere nøkler har blitt mistet, noe som reduserer sikkerheten. Styret foreslår å utrede muligheten for å bytte til et digitalt låssystem på alle fellesdører, noe som gir muligheten til å sperre tilgang til en nøkkel dersom den skulle mistes. Beboerne kan også velge å bytte lås på sine egne dører til samme digitale system eller beholde det eksisterende låssystemet.

1. Styret fortsetter arbeidet med å kartlegge mulighetene for digitale systemer

2. Borettslaget fortsetter å vedlikeholde det nåværende systemet.

6. Valg

"På valg" betyr at man er ferdig med sin periode og må eventuelt velges på nytt eller erstattes med nytt medlem.

I siste periode har styret bestått av følgende:

Styreleder: Malin Schei (på valg og ønsker gjenvalg) Styremedlem: Karl Petter Olsen (på valg - går ut av styret) Styremedlem: Christian Solbakk (ikke på valg) Varamedlem: Jannicke Brå (på valg) Varamedlem: Linda Wahlvåg (på valg)

Valgkomiteens innstilling er:

- Malin Schei - fortsetter som styreleder
- Jannicke Brå - nytt styremedlem (erstatter Karl Petter Olsen)
- Jøran Magne Sættem - nytt varamedlem (erstatter Jannicke Brå dersom hun blir nytt styremedlem)
- Linda Wahlvåg - fortsetter som varamedlem

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Malin Schei

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Karl Petter Olsen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Jannicke Brå Linda Wahlvåg

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Jannicke Brå Linda Wahlvåg

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

28.02.2025
Borettslaget AL Munkvold 1
styret

Borettslaget AL Munkvold 1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 365 192	1 725 312	2 007 300	2 208 030
Felleskostnader kapitaldel		642 024	0	0	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		251 856	233 280	251 800	272 800
Andre tillegg	1	21 600	21 600	21 600	21 600
Andre driftsinntekter	2	43 398	59 294	25 000	30 000
Sum driftsinntekter		**2 324 070**	**2 039 486**	**2 305 700**	**2 532 430**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-18 671	-18 227	-11 300	-21 600
Styrehonorar		-124 000	-80 000	-124 000	-136 000
Avskrivninger		-36 034	-36 034	-36 034	-36 034
Forretningsførerhonorar		-97 514	-94 429	-97 500	-100 700
Honorar administrative tjenester		-518	-500	0	0
Eksterne honorar	4	-45 810	-67 429	-14 000	-15 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-6 859	-6 614	-6 900	-7 100
Vaktmestertjenester		-250 891	-226 255	-306 600	-306 600
Renholdstjenester		-48 162	-48 349	-50 200	-52 000
Løpende vedlikehold	6	-26 354	-114 153	-120 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	0	-517 812	-500 000	-600 000
Elektroniske fellesavtaler		-252 549	-239 770	-251 800	-237 168
Forsikring		-135 670	-119 269	-131 500	-126 257
Kommunale tjenester og renovasjon		-287 775	-253 413	-264 600	-281 800
Eiendomsavgifter		-124 350	-122 004	-130 000	-130 600
Energi, felles		-65 397	-64 405	-62 000	-65 000
Andre driftsutgifter	8	-27 736	-32 593	-18 200	-13 500
Sum driftskostnader		**-1 548 289**	**-2 041 255**	**-2 124 634**	**-2 229 359**
DRIFTSRESULTAT		**775 781**	**-1 768**	**181 066**	**303 071**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		29 510	22 649	15 900	26 500
Finanskostnader		-402 769	-363 892	-431 000	-396 600
Netto finansposter		**-373 259**	**-341 243**	**-415 100**	**-370 100**
Resultat før skattekostnad		**402 522**	**-343 011**	**-234 034**	**-67 029**
Ordinært resultat etter skatt		402 522	-343 011	-234 034	-67 029
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**402 522**	**-343 011**	**-234 034**	**-67 029**
Disponering av totalresultat:		402 522	-343 011	-234 034	-67 029
Overført til udekket tap		0	-343 011	0	0
Reduksjon av udekket tap		402 522	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	4 695 057	4 695 057
Garasjer	10, 14	93 983	93 983
Andre anleggsmidler	10	36 034	72 068
Sum anleggsmidler		**4 825 074**	**4 861 108**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	45 778	22 568
Periodiserte kostnader	11	187 565	222 908
Mellomregning Klare Finans	11	6 433	39 241
Opptjente renter	11	17 020	11 251
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	606 034	484 435
Sum omløpsmidler		**862 831**	**780 403**
SUM EIENDELER		**5 687 905**	**5 641 511**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	36 000	36 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-2 050 339	-2 452 861
Sum egenkapital		**-2 014 339**	**-2 416 861**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	7 340 883	7 568 714
Borettsinnskudd	14, 16	136 800	136 800
Sum langsiktig gjeld		**7 477 683**	**7 705 514**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 769	299 066
Skyldig off. myndigheter		-4	82
Forskudd kunder		42 211	43 064
Påløpte kostnader		5 585	10 647
Sum kortsiktig gjeld		**224 560**	**352 858**
Sum gjeld		**7 702 243**	**8 058 372**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 687 905**	**5 641 511**
Pantstillelser	14	7 477 683	7 705 514

Sted:_____, dato:_____

Malin Schei	Christian Solbakk	Karl Petter Olsen
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget AL Munkvold 1 mandag 10.03.2025 kl. 19:00 - I kjellerstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Christian Solbakk

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Christian Solbakk

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

Vedtak:
Valgt ble: Anette Lill Hauge

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 12
Antall fullmakter: 0
Totalt stemmeberettigede: 12

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Forslaget til disponering av resultatet ble godkjent.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble godkjent.

3. Styrets årsmelding for 2024

Christian Solbakk og Malin Schei gikk gjennom hva som har blitt gjort i løpet av året. Det var en god dialog i møtet, med mange meninger og spørsmål. Noen spørsmål kunne styret svare på direkte, mens andre må undersøkes nærmere. Flere gode forslag ble også fremmet.

Det mest tidkrevende temaet var status for prosjektet som omhandler garasjene og tilhørende asfalt. Dette skapte stort engasjement, både positivt og negativt.

Noen beboere uttrykte frustrasjon over de økonomiske aspektene ved nye garasjer, da det ble avklart at de som ønsker garasje må betale for dette selv.

Flere ble overrasket og frustrerte over at man ikke "eier" garasjene, da mange har trodd at de har hatt eierskap.

Styret forklarte at det tidligere ikke har blitt skilt ut tomt eller gjort andre tiltak for å sikre individuelt eierskap.

Styret har kommet fram til at beboerne har hatt en ubestemt bruksrett til garasjene. Når de eksisterende garasjene er utslitte, vil denne bruksretten opphøre for de som ikke ønsker å betale for nye garasjer.

Styret la også fram en plan for å unngå lignende situasjoner i fremtiden. Ett av forslagene er å endre vedtektene for vedlikehold av garasjene, slik at de som har garasje betaler til borettslaget , da tar styret ansvaret for vedlikeholdet..

Det ble også diskutert bytte av brannslukningsapparater. Styret forklarte at det vil bli utdelt det nødvendige antallet apparater som skal byttes ut, i tillegg til noen ekstra, og at styret vil sørge for utlevering av nye apparater til alle som trenger det.

Under diskusjonen om brannslukkere foreslo en beboer at det burde ha vært installert brannvarsler med bjelle i vaskekjellerne. Styret svarte at dette er noe de vil undersøke nærmere.

En annen beboer spurte om branncellene i borettslaget. Malin svarte at disse skal være i orden, bortsett fra branndørene. Brannørene har blitt forsøkt utbedret, og styret vurderer videre tiltak for å rette opp feilene.

Beboere har uttrykt ønske om en ny leverandør av vasktjenester. Styret er klar over at tjenesten som leveres, ikke er tilstrekkelig. Styret er i gang med å finne en ny leverandør for tjenesten. Det gamle selskapet borettslaget brukte, ble kjøpt opp av en konkurrent, som midlertidig har overtatt avtalen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrehonoraret for 2024 er satt til 124 000 kr, i tråd med vedtatt budsjett.

Styret foreslår at styrehonoraret for 2024 forblir på 124 000 kr.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 124 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vaskekjeller - sak fra styret

Styret har vurdert ulike alternativer for opprettholdelse av vaskemaskiner og tørketromler for beboerne. Følgende løsninger vurderes:

- Kjøp av nye maskiner fra Elkjøp: Pris: ca. 10 000 kr per maskin når garanti utløper og utskifting er nødvendig. Styret vurderer dette som en gjennomførbar løsning.
- Vedlikehold av eksisterende maskiner: Kun bytte og reparere maskiner ved behov. Styret mener dette kan bli dyrere på lang sikt.
- Kjøp av nye maskiner fra Espnes Maskin Service: IPSO/Speedqueen 10 kg vaskemaskin kr. 47500,-. IPSO/ Speedqueen 10 kg tørketrommel kr. 27000 Maskinene tilsvarer de eksisterende og kan kjøpes inn ved slitasje.
- Oppgradering til større industrivaskemaskiner: Krever installasjon av 3-fase strøm og ny betongsokkel. Estimert totalkostnad: ca. 500 000 kr. Styret anser dette som en økonomisk ugunstig løsning.

Vedtak:

Etter en nøye gjennomgang av saken og alternativene, med mye positive tilbakemeldinger og spørsmål til styret, ble det påpekt at det kan oppstå problemer med garanti ved bruk i fellesarealer. Til tross for dette ble borettslaget enige om å kjøpe vaskemaskiner fra en leverandør som Elkjøp, i prisklasse mellom 10 000 og 15 000 kroner. Borettslaget valgte å heller bytte ut maskinene oftere enn å investere i dyrere løsninger.

5.2 Endring av vedtekter - sak fra styret

Endring i vedtekter angående sammensetning av styret (**§ 8-1 Styret, 1. pkt)**

Forslag til nytt vedtak:

Endre fra: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer. Totalt kan ikke antallet i styret, inkludert styreleder, overstige fire personer. Styret skal også bestå av to varamedlemmer."

Endre til: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer. Styret kan bestå av inntil 5 personer totalt. Styret kan også velge inntil 2 varamedlemmer."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Forslag om endring av vedtektene ble godkjent av alle.

5.3 Lagring av ting i fellesarealer - sak fra styret

Det er blitt observert at ting begynner å hope seg opp i fellesarealene i kjelleren. Styret ønsker å ta tak i dette og har besluttet at tingene må ryddes før dugnaden. Dersom dette ikke blir gjennomført, vil gjenstander som ikke er merket eller ligger på plasser som er i veien for beboerne, bli kastet uten videre hensyn.

Vedtak:

Styret gikk raskt gjennom at det lagres mye rart rundt om i fellesarealene i borettslaget. Styret spurte om det er greit at de kaster ting som står i veien og ikke er passende plassert. Alle var enige om at dette er en grei løsning.

5.4 Fellesarealer – Oppussing og bruk - sak fra styret

Styret har vært i kontakt med en bygningsingeniør, som har informert om at fellesarealet i F-blokken i dag ikke er godkjent som oppholdsrom. Styret ønsker tilbakemelding fra borettslaget på hva som skal gjøres med rommet. Rommet er ikke i god stand og er klart for oppussing. Styret mener det er mulig å gjennomføre oppussingen ved en kombinasjon av dugnad og innleie av profesjonelle.

1. Videre utrede mulighetene for å etablere et rom som fellesskapet kan disponere, for eksempel til møter eller aktiviteter for beboere i borettslaget. Rommet kan oppgraderes til moderne standard, med blant annet en ny inngang mot hagen og forbedret lysinnslipp, for å være i tråd med gjeldende regelverk for oppholdsrom.

2. Styret vurderer muligheten for å åpne en ny rømningsvei i enden av lokalet, der det i dag er et kontor for styret. Dette vil gjøre rommet tryggere, men vil ikke være i tråd med gjeldende regelverk for oppholdsrom og vil dermed være en mindre kostbar løsning.

3. Utføre minimum arbeid for å unngå skader på bygningens struktur.

Vedtak:

Det ble foreslått å finne løsninger og alternativer for å utbedre kjellerstuen i borettslaget. Alle var enige om at de ønsker videre utredning av mulighetene.

Det kom flere innvendinger fra borettslaget om hvordan de ønsker at dette skal løses. Styret vil komme med forslag ved neste generalforsamling.

5.5 Låssystemer - sak fra styret

Styret ønsker tilbakemelding på hva borettslaget ønsker angående låssystemet. Det eksisterende systemet er utdatert og må byttes ut. Flere nøkler har blitt mistet, noe som reduserer sikkerheten. Styret foreslår å utrede muligheten for å bytte til et digitalt låssystem på alle fellesdører, noe som gir muligheten til å sperre tilgang til en nøkkel dersom den skulle mistes. Beboerne kan også velge å bytte lås på sine egne dører til samme digitale system eller beholde det eksisterende låssystemet.

1. Styret fortsetter arbeidet med å kartlegge mulighetene for digitale systemer

2. Borettslaget fortsetter å vedlikeholde det nåværende systemet.

Vedtak:

Vedtaket om å finne digitale låssystemer ble godkjent av alle.

Det ble påpekt av beboere at de har opplevd rare og ubehagelige hendelser med dører og låser som er installert i dag.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Malin Schei

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Malin Schei

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Karl Petter Olsen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Jannicke Brå

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jannicke Brå
Linda Wahlvåg

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Linda Wahlvåg og Jøran Magne Sættem

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Jannicke Brå
Linda Wahlvåg

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Protokoll for Borettslaget AL Munkvold 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Solbakk (sign.)	17.03.2025
Protokollvitne	Annette Lill Hauge (sign.)	17.03.2025

NORDRE HALLSETVEG 88D

Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkvoll	Linje 42, 52, 105	4 min / 0.4 km
Munkvoll	Linje 9	7 min / 0.6 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	15 min / 1.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min / 7.2 km
Trondheim Værnes		35 min

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	7 min / 0.5 km
Hallset skole (1-7 kl.)	434 elever, 30 klasser	9 min / 0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	22 min / 1.7 km
Stavset skole (1-7 kl.)	367 elever, 24 klasser	6 min / 2.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	342 elever, 20 klasser	8 min / 0.7 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	23 min / 1.8 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	4 min / 0.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

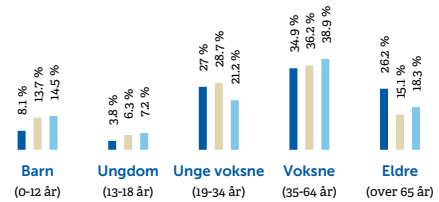
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hallsetvangen	1 110	721
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skjermvegen barnehage (1-5 år)	64 barn	4 min / 0.4 km
Byåsen Kirkes barnehage (0-6 år)	57 barn	9 min / 0.8 km
Solvangen barnehage (1-5 år)	77 barn	9 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset	Post i butikk, PostNord	5 min / 0.4 km
Coop Prix Rognheim	PostNord	8 min / 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

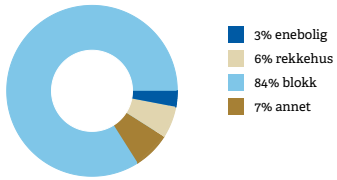
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

SPORT

Byåsenhallen	Aktivitetshall, fotball	5 min / 0.4 km
Byåsen videregående	Aktivitetshall, ballspill	6 min / 0.5 km
3T-Byåsen		4 min
EasyFit Byåsen		9 min

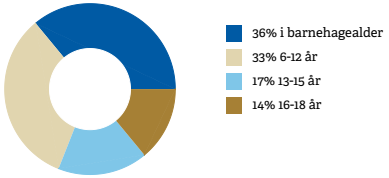
BOLIGMASSE



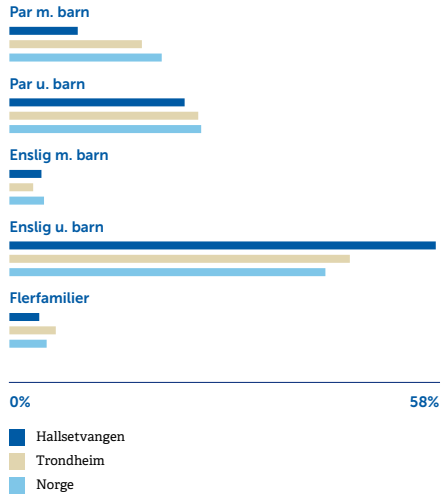
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	7 min
Vitusapotek Hallset Hage	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



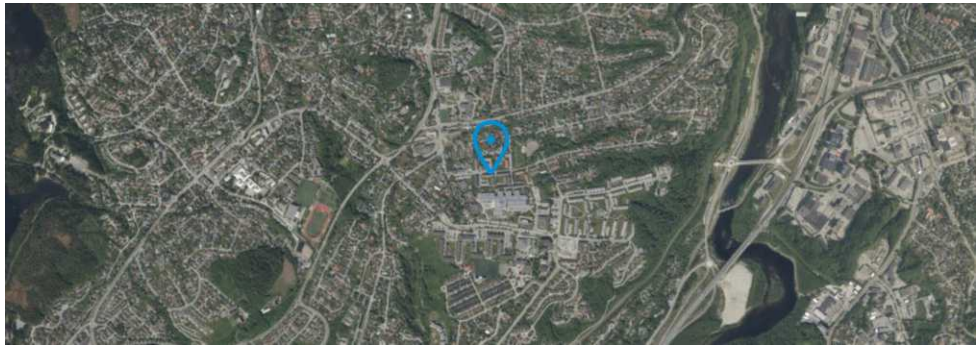
FAMILIESAMMENSETNING

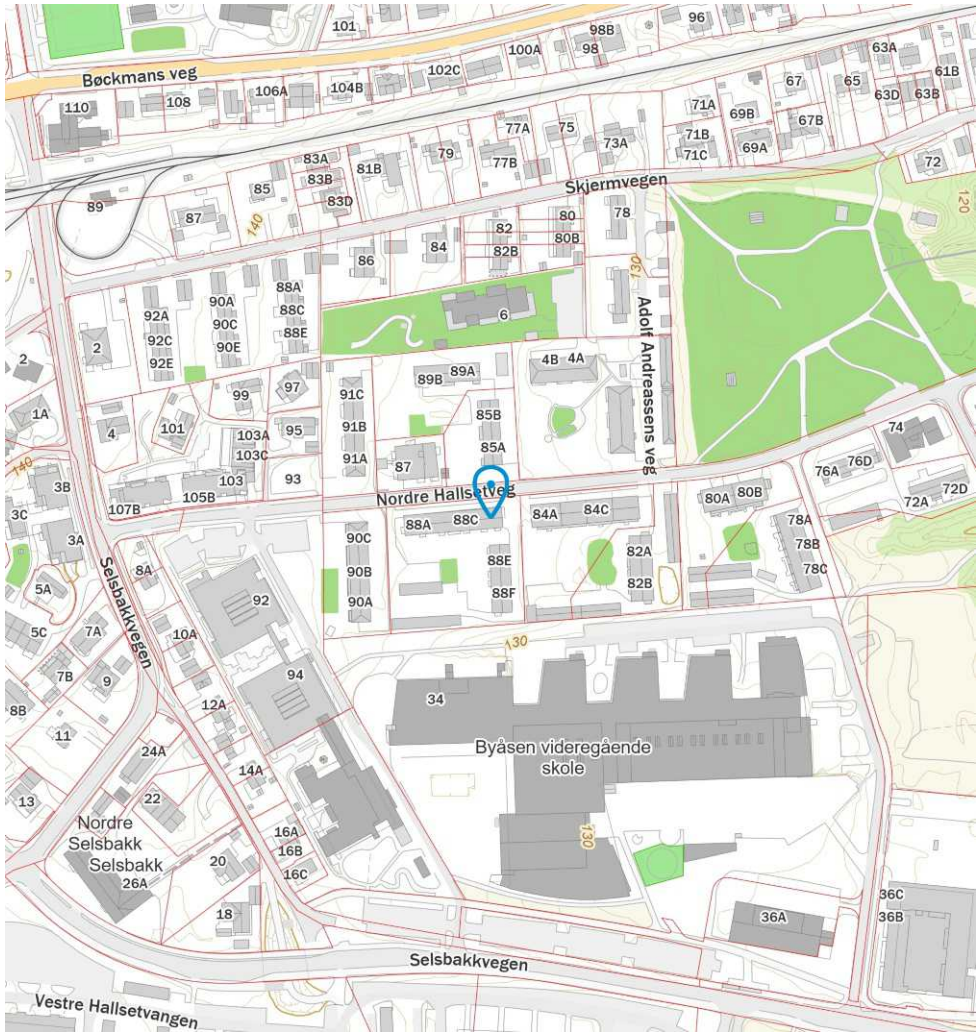


SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35260047 / Christian Furuhaug Aa, tlf. 975 70 128
Nordre Hallsetveg 88D, 7023 Trondheim.
Andelsnr. 19 i BORETTSLAGET A/L MUNKVOLD 1, org.nr. 850236682, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 35260047
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

975 70 128
christian.aa@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no