

Velkommen til

Midelfarts veg 44, 7022 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Midelfarts veg 44
7022 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 190 000,-
Omkostninger	kr	89 246,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 279 246,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 320,-

BRA/BRA-i	51 / 43 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Etasje	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae presenterer en pen 2-roms leilighet beliggende på Munkvoll Gård!

Leiligheten ligger i 1. etg og har en effektiv planløsning på 43 kvm. Bygget sto ferdigstilt i 2015 og holder en moderne standard. Her får du fasiliteter som bl.a. fjernvarme, balansert ventilasjon, heis og p-kjeller. Stuen har store vindusflater som gir et godt lysinnslipp, og dette bidrar til en lett og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til delvis overbygd terrasse, og på sommerstid oppleves uteplassen som en naturlig forlengelse av stuen.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Innbydende soverom med plass til dobbeltseng
- Kvalitetskjøkken fra HTH
- Lekkert flislagt bad m/gulvvarme
- Egen bod på 8 kvm (med strømuttak)
- TV/internett og fjernvarme er inkl. i felleskostnadene
- P-plass i garasjekjeller
- Takstmannen har gitt tilstandsgrad 1 på tilnærmet alle punkter i sin rapport

Området rundt Midelfarts veg er etablert og rolig, med kort avstand til daglige servicetilbud, dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser. Det er også fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med nærhet til både marka og sjøen. For den aktive er det flere treningssentre og idrettstilbud i området, samtidig som du har enkel adkomst til sentrum med både buss og bil.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Midelfarts veg 44, 7022 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 97, Bnr. 270, Snr. 41, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 190 000,-
Omkostninger	kr	89 246,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 279 246,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 290 746,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 79 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 89 246,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 1.302,- for Mars 2026 og kr. 741,- for desember 2025 Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 320,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader 1 706
Tilleggsytelser: Medlemskontingent 29
Fastbeløp måling og avregning energi 159
A konto energi seksjon 041 762
Tillegg elektroniske fellesavtaler 489
Parkering 175
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

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: 43 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 51 m²

TBA: 8 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

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Boligen har 1 p-plass i felles parkeringskjeller.

Sameiets eiendom
Gnr. 97, Bnr. 270, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 18 119 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
2015 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.
Kjeller: Bod.

Standard
Entré (4,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate
Innredning: Sikringsskap/telesentral. Porttelefon. Ventilasjonsaggregat. Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap. Ringetrafo.

Bad (3,7 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning.
Veggskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Balansert ventilasjon.

Kjøkken (12,0 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Lekkasjestopper. Komfyrvakt.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Radiator. Rørskap.

Stue (11,5 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til balkong. Radiator.

Soverom 1 (7,7 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Radiator. Hylle.

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
Munkvoll sokner til både Hallset og 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.

Adkomst
Følg Byåsveien opp mot Byåsen fra Ila. Etter fjerde rundkjøring, ved 7-eleven Munkvoll, tar man til venstre inn Midelfarts veg. Munkvoll Gård ligger da rett i front. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2015 og er på 4 etasjer over kjeller. Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av betong.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags glass. Det er heis i bygget. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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 er utstedt ferdigattest for nybygg boliger 4 etasjer den 14.03.2018.

Det har vært rettssak mot utbygger. Rettsforlik ble inngått i desember 2020. Opprettinger er påstartet. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Det foreligger to ulovlighetsoppfølginger i Trondheim kommune med saksnr. 12/37479 og 14/30807. Sakene omhandler pålegg om sikring og redegjørelse for bygningsmessige endringer og opparbeidelse av p-plasser. Begge sakene er avsluttet.

Oppvarming
Fjernvarme

Energimerking
Grønn B. 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
Boligen kan fritt leies ut iht. sameiets vedtekter §2-1.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

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:
- r20090042 Midelfartsveg 30, Munkvoll gård (24.5.2012)
Boligbebyggelse, fortau, frisikt, hensyn grønnstruktur, kjøreveg, øvrige kommunaltekniske anlegg, park, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg og utforming.

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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 875 267,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 501 067,-.

Andel felles formue
kr 4 540,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 10-04-2026

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
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i sameiet.

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd. konf megler.

Eier
Ida Antonsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1079172
Dato: 08.12.2014
SNR: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44 / 13058

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 305352
Dato: 19.07.1954
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5371
Dato: 22.04.1971
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjønn
Dagboknr.: 10936
Dato: 10.08.1973
for fastsettekse av erstatning for skader og ulemper ved
legging av elektr. kabler over d.e.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 4732
Dato: 19.03.1996
Rett til 15 parkeringsplasser
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 824168
Dato: 29.09.2014
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 65865
Dato: 23.01.2015
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 902481
Dato: 01.10.2015
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Takstmannens kommentar til areal:

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Utdrag fra Sameiet Munkvoll Gård - Resultatregnskap 2025
Sum driftsinntekter: 7 612 006
Sum driftskostnader: -7 873 056
DRIFTSRESULTAT: -261 050
ÅRSRESULTAT: -90 966

Utdrag fra Sameiet Munkvoll Gård - Balanse 2025
Sum omløpsmidler: 6 979 029
SUM EIENDELER: 6 979 029

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Alle seksjonseierne må være medlemmer i TOBB og det praktiseres forkjøpsrett i sameiet.

Dyrehold:
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold og tar hensyn til øvrige beboere. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det er båndtvang for hunder på sameiets område året rundt. Ikke tillat å lufte dyr i lekeområdenes oppholdsområde.

Renhold:
Sameierne i B og C-blokkene er ansvarlig for renhold av svalgangene. Sameiere i A-blokkene er ansvarlig for renhold av forgang i egen etasje.

Grilling:
Det er kun elektriske griller og gassgrill som er tillatt på verandaene.

Foring av dyr:
Det er ikke tillatt med fôring av dyr fra terrasse eller bakkenivå. Slik foring kan tilstrekke seg rotter og andre skadedyr.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % 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).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 12 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, 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. 3.189,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 1.200,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.665,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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 - VerdiAnalyse (Arnt Håvard Andresen)
- Fotograf - Nonstad Foto (Julian Nonstad)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling - Lena Christine Wognild)

*) 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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS den 22-04-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Innvendig - Flislagt gulv i entré

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

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.
Utdrag fra selgers egenerklæring: ¨

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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
- Tilstandsrapport datert 22.04.2026
- Egenerklæring datert 12.04.2026
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap & balanse 2025
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte 2025/26
- Ferdigattest datert: 14.03.2018
- Seksjonering datert: 20.06.2014

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
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




46








46






46












PEPPER
delia
ZANUSSI






BOSCH

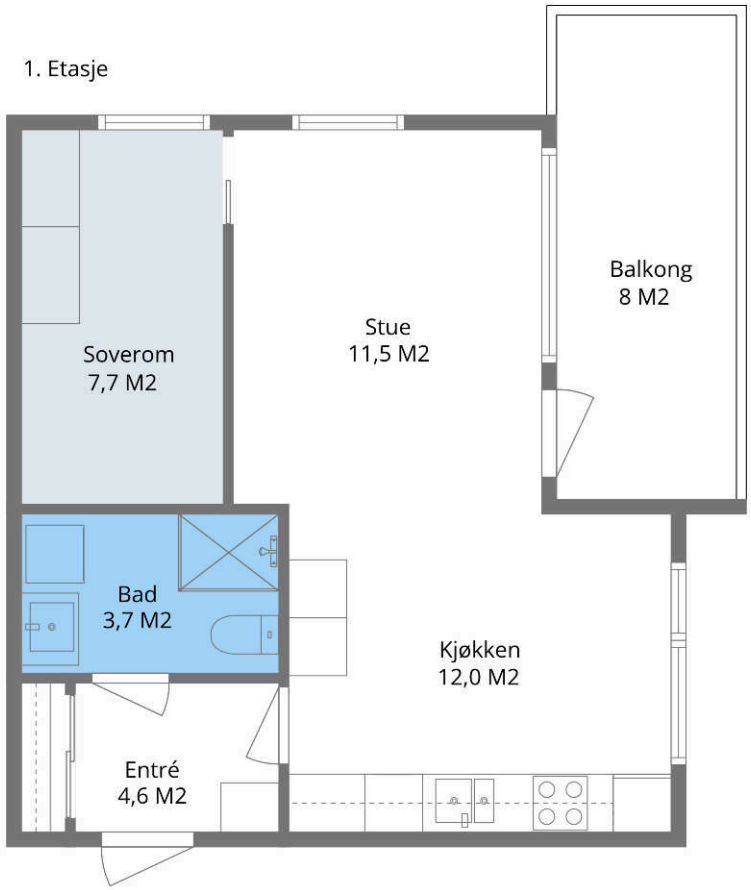

BOSCH




40
41
PACKLINE
HYUN


44

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MIDELFARTS VEG 44

Nabolaget Munkvold - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabells veg	Linje 3, 23, 52, 53, 101, 105	6 min 0.4 km
Munkvoll	Linje 9	9 min 0.7 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	7 min 2.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 6.2 km
Trondheim Værnes		37 min

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	8 min 0.6 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	246 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Hallset skole (1-7 kl.)	434 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	342 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	19 min 1.5 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	13 min 1.1 km
Skansen Videregående Steinerskole		10 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

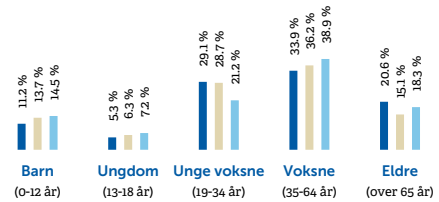
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Munkvold	926	550
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Munkvoll barnehage (1-5 år)	42 barn	4 min 0.3 km
Gjørtlervegen barnehage (1-5 år)	73 barn	8 min 0.6 km
Sommerfuglen Steinerbarnehage (0-5 ...	55 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Havstad		9 min
Bunnpris Havstad	Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 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. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

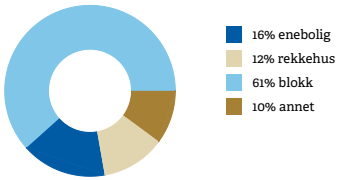
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

SPORT

Byåsen skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.4 km
Havstad idrettsplass	Ballspill, fotball	9 min 0.7 km
3T-Byåsen		13 min
EasyFit Byåsen		20 min

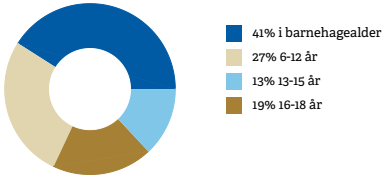
BOLIGMASSE



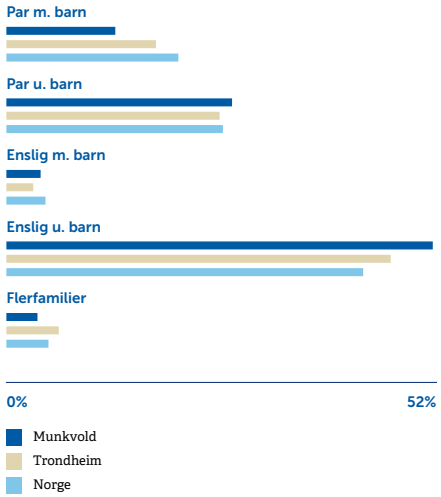
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	6 min
Vitusapotek Havstad Torg	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



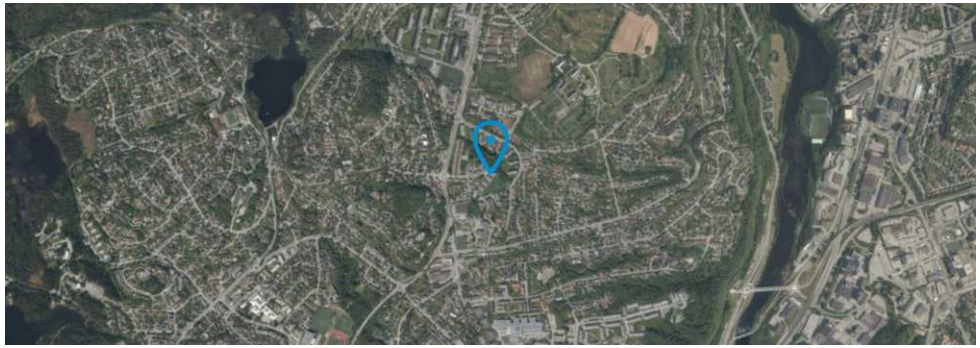
FAMILIESAMMENSETNING

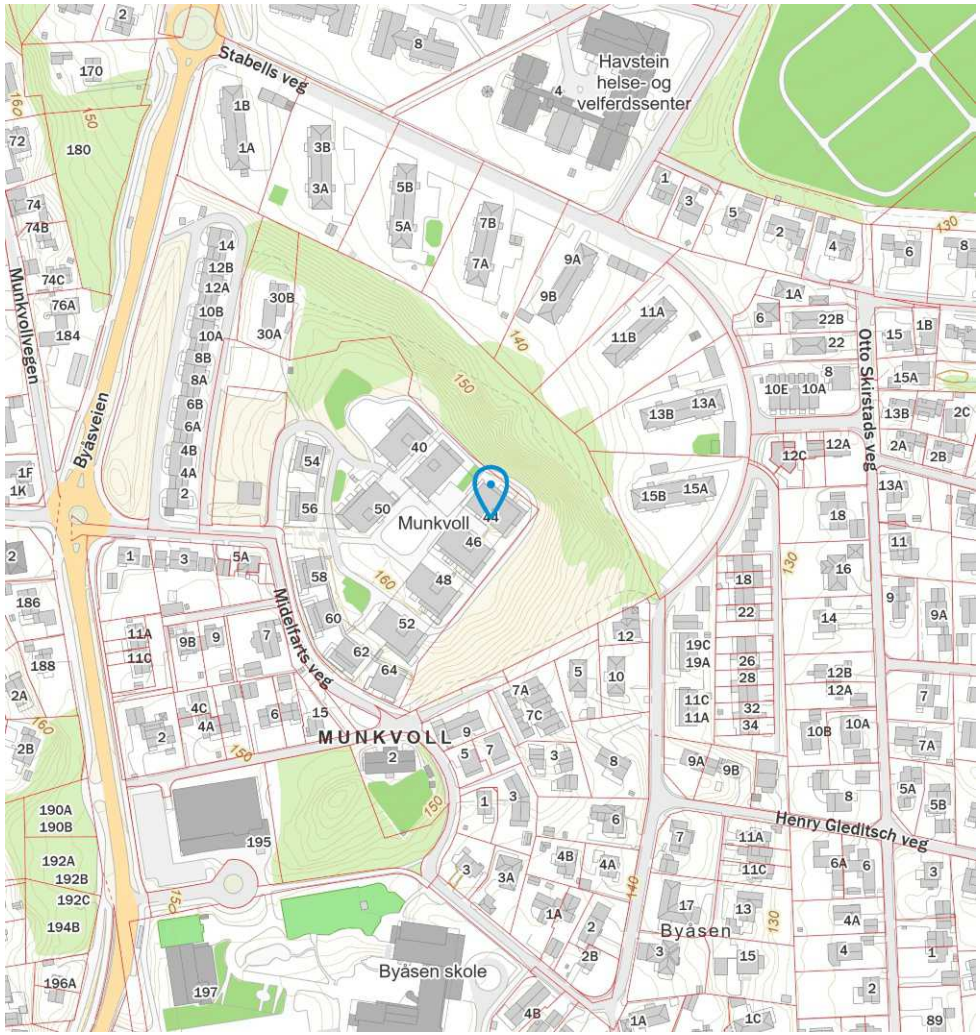


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etasje, Byggeår 2015
Midelfarts veg 44 , 7022 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 97, bnr. 270, snr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22596-1039 **Eiendomsverdi ref nr:** QU4522

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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, branncelle 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.

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

Midelfarts veg 44 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 270
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje, Byggeår 2015 - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 2015 og er på 4 etasjer over kjeller.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av betong.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags glass.
Det er heis i bygget
Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

Entré (4,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate
Innredning: Sikringsskap/telesentral. Porttelefon.
Ventilasjonsaggregat. Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.
Ringetrafo.

Stue (11,5 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til balkong. Radiator.

Soverom 1 (7,7 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Radiator. Hylle.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,7 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Veggskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.
Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Balansert ventilasjon

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (12 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Lekkasjestopper. Komfyrvakt.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Radiator. Rørskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

2 stk. Rørfordelingsskap.
Sikringsskap.
Fells brannvarslingsanlegg.
Sprinkler.
Balansert ventilasjon.
Radiatorer.
Porttelefon.
Lekkasjestopper.
Komfyrvakt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

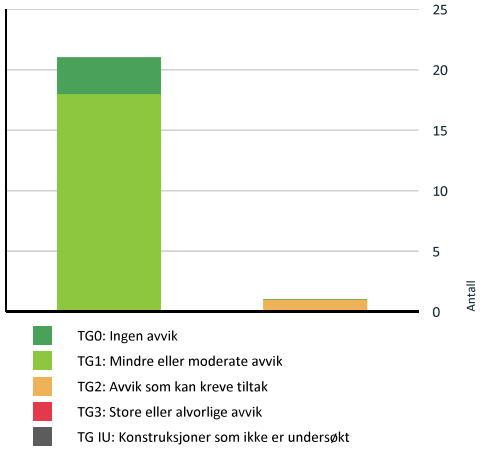
Leilighet i 1. etasje, Byggeår 2015

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Flislagt gulv i entré

Gå til side

Det er avvik:

Bomlyd ved banketest indikerer varierende kontaktflate eller hulrom mellom flis, flislim og underlag, men dette betyr ikke nødvendigvis at flisene er løse på kontrolltidspunktet.

Norsk Byggkeramikkforening beskriver at hullyd eller bomlyd kan ha ulike årsaker og må tolkes opp mot øvrige symptomer, som riss i fuger, bevegelse og løse fliser.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt.

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunktet, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskisser er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Tilstandsrapporten bygger på en visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overfladisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje, Byggeår 2015

Midelfarts veg 44 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 270
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE, BYGGEÅR 2015

Byggeår
2015

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i PVC med fabrikkmalt utførelse og 3-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør med slett overflate i fabrikkmalt utførelse fra byggeår.

Entrédører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten har balkongdør med karmer/rammer i PVC i fabrikkmalt utførelse og 3-lags glass.

Balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameietet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har markterrasse med tilkomst via stue eller fellesareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegger i malt treverk. Terrassen er overbygd hvor overflatevann fra overliggende konstruksjon føres til renne/nedløp.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføring av fundamentering eller fuktsikring videre kjent, men det er ikke funnet unormale forhold ved

Tilstandsrapport

kontroll av overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

TG 2 Flislagt gulv i entré

Beskrivelse

Boligen har flisgulv over gulvvarme i entré. Ved banketest er det registrert bomlyd under en stor del av gulvflisene. Bomlyden er varierende i lokasjon og omfang under flisene, både langs randsone og enkelte steder mer sentralt under flis. Gulvet har gulvvarme og er etablert over gulv mot grunn/garasje med antatt påstøp. Det er registrert riss og noen sprekker i flisfuger ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bomlyd ved banketest indikerer varierende kontaktflate eller hulrom mellom flis, flislim og underlag, men dette betyr ikke nødvendigvis at flisene er løse på kontrolltidspunktet.

Norsk Byggkeramikkforening beskriver at hullyd eller bomlyd kan ha ulike årsaker og må tolkes opp mot øvrige symptomer, som riss i fuger, bevegelse og løse fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Siden flisene ligger i gangsone og det ikke er fullstendig slipp mellom fliser, lim og underlag, vurderes umiddelbar funksjonsrisiko som lavere enn ved løse fliser. Det er likevel risiko for at partiene kan utvikle seg til løse fliser, spesielt ved bevegelser i underlaget, temperaturpåvirkning og ved belastning, og at skadeutvikling kan påvirke fuger og vannmotstand lokalt.

Det anbefales at forholdet vurderes av flislegger/murer for omfangskartlegging og vurdering av nødvendige tiltak. Skadeområdene bør merkes og følges opp over tid. Dersom det oppstår sprekker, løse fuger eller bevegelse i flisene, bør lokale fliser tas opp for kontroll av underlag og reetablering.

Mulige konsekvenser er gradvis økning i bom, utvikling til lokale løse fliser, flisbrudd eller senere riss i fuger. I entré kan dette også gi funksjonsmessige ulemper og på sikt personsikkerhetsrisiko dersom fliser begynner å bevege seg, løsne eller få skarpe kanter, jf. TEK17 krav om sikkerhet i bruk, forebygge fare for skade ved fall. Det kan også gi økt vedlikeholdsbehov og kostnader til lokal utbedring, eventuelt større omlegging dersom omfanget utvikler seg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra radiator på kjøkken mot skyvedørsgarderobe i entré er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-7mm, totalt 14mm i hele rommets lengde.
Måling av etasjeskille i akse fra kjøkkeninnredning mot motstående yttervegg stue er utført med laser og tommestokk, målt avvik er; +-3,5mm, totalt 7mm i hele rommets lengde.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskille. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

Midelfarts veg 44 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 270
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har glatte flater i fabrikkmalt utførelse fra byggeår, det er hengslede dører og skyvedør til soverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon i form av FDV er fremvist av selger via boligperm.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 25mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår i gulvet i dusjsonen. På grunn av slukets oppbygning er det ikke mulig å kontrollere tilslutning i overgang membran/sluk. Det forutsettes at mansjetten er tilstrekkelig klemt til sluket med klemring, for at overgang membran/sluk skal være tett.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med integrert belysning. Veggskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via balansert ventilasjon med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra kjøkken, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malte veggflater Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Lekkasjesikring. Komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen tilkoblet leilighetens balanserte ventilasjonsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør av plast (rør i rør) fra byggeår. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av ukjent alder, som er tilkoblet borettslagets felles avløpsstammer. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon, hvor aggregatet er plassert i skyvedørsgarderobe i entré.

Det er viktig at leverandørens serviceintervaller følges da med tanke på bytting av filter og rensing av kanaler samt ventiler.

TG 0 Lekkasjestopper

Midelfarts veg 44 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 270
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler er installert under kjøkkenbenken. Magnetventilene er etablert på vanninntaket for både varmt og kaldt vann i fordelerskapet på badet.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningene, som da umiddelbart stenger av vanntilførselen til leiligheten.

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Leiligheten er utstyrt med radiatorer og benytter vannbåren varme som primær oppvarmingskilde, i tillegg til oppvarming av varmt tappevann. Varmeanlegget er fra byggeår, og det er ikke registrert utskiftninger eller oppgraderinger. Rørfordeling er besiktiget i rørskapet som er plassert på kjøkkenet. Energimåler er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

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.
   2015 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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

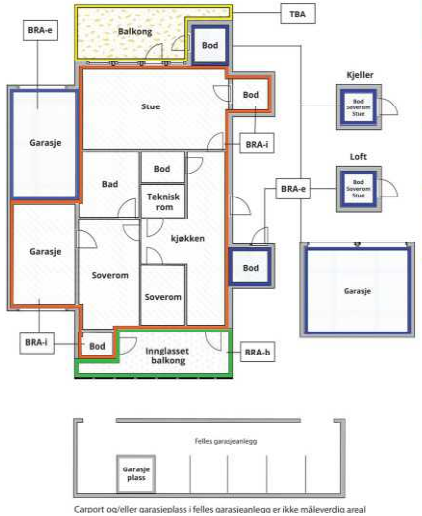
Hva er måleverdig areal?

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 **(RRA-h)**	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

Leilighet i 1. etasje, Byggeår 2015

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	43			43	8
Kjeller		8		8	
SUM	**43**	**8**			**8**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

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)
Leilighet i 1. etasje, Byggeår 2015	43	8

Midelfarts veg 44 , 7022 TRONDHEIM
Gnr 97 - Bnr 270
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	97	270		41	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Midelfarts veg 44

Hjemmelshaver
Antonsen Ida

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.04.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.04.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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.

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

Ida Antonsen

Boligen

Midelfarts Veg 44
7022 Trondheim

5001-97/270/0/41

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

enova

Energiattest



Adresse	
Midelfarts veg 44, 7022 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282068**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300342935**
Gårdsnummer **97**	Bruksnummer **270**
Seksjonsnummer **41**	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 **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
81,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
84,91 kWh/m²	**5 296 kWh**



Midelfarts veg 44, 7022 TRONDHEIM

Detaljering

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

Midelfarts veg 44, 7022 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 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: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

Vedtekter

for

Sameiet Munkvoll Gård

(org. nr. 914 989 078)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet, endret av årsmøtet 19. mars 2024, sist endret 10. april 2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Munkvoll Gård. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.12.2014.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse som måltall. Eierbrøken er basert på bruksenhetens BRA målt fra tegning. Dette arealet kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for bruksenhetens faktiske areal. Tinglyst seksjonering med fordeling av eierbrøk gjelder uavhengig av faktisk areal.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 181 boligseksjoner på eiendommen gnr.97, bnr. 270 i Trondheim kommune.

Alle seksjonseiere må være medlemmer i Boligbyggelaget TOBB.

Boligbyggelagslovens bestemmelser om medlemskap samt TOBBs utfyllende regler for medlemskap gjelder for alle medlemmer i TOBB. TOBBs utfyllende regler for medlemskap gjelder også for Sameiet Munkvoll Gård, selv om det i regelverket i stor grad vises til boligselskapstypen borettslag.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter balkonger, boder og parkeringsplasser (i garasjekjeller).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fellesareal på bakkeplan, som naturlig flukter med den enkeltes seksjon kan ikke benyttes av øvrige sameiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder. Leilighetene i 1. etasje har enerett til bruk av hagearealer som naturlig flukter til deres seksjon og plikt til vedlikehold av disse arealene. Samtlige seksjoner har rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes

utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser
Alle seksjoner disponerer en eller to parkeringsplasser i felles parkeringskjeller. Parkeringsplassene er seksjonert som en tilleggsdel og kan bare selges sammen med hoveddelen.

Sameiet har til sammen 12 parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), seks utvendige plasser og seks i parkeringskjeller.

Styret kan pålegge seksjonseiere som er tildelt HC-plass i parkeringskjeller å bytte parkeringsplass med seksjonseier med nedsatt funksjonsevne. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og legger frem nødvendig dokumentasjon på behovet for tilrettelagt plass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret administrerer bytteordningen. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Utleie av parkeringsplasser er tillatt men kun til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet. Styret skal til enhver tid holdes orientert om evt. bytte av parkeringsplasser. For varig bytte av parkeringsplasser må det foretas reseksjonering. Kostnader til dette må dekkes av de aktuelle seksjonseierne.

En seksjonseier kan bestille lader tilkobling til sameiets infrastruktur for ladning av elektrisk kjøretøy. Bestilles til driftsselskapet. Seksjonseier betaler for lader. Forbruk faktureres av drifts selskap direkte til sameier etter avtale. Lader skal følge leiligheten ved senere videresalg. Privat oppsett av lader via egen hovedsikring tillates ikke. Ladning av elektrisk kjøretøy fra vanlig stikkontakt i garasjen er ikke tillatt pga. brannfaren ved overbelastning.

2-3 Rettslig råderett over boder
Alle seksjoner disponerer en eller to boder i parkeringskjeller. Bodene er seksjonert som tilleggsdeler og kan bare selges sammen med hoveddelen.

Sameiet disponerer i tillegg tre boder på fellesareal. Styret fastsetter bruk av bodene og administrer evt. utleie til seksjonseiere.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom seksjon skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Seksjonseier i Sameiet Munkvoll Gård
2. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Reglene vedrørende forkjøpsrett gjelder i 25 år fra sameiets stiftelsesdato jfr. pkt 1-1 og lov om løysingsrettar § 6.

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

I de tilfellene som er nevnt i 2 pkt kan forkjøpsretten likevel gjøres gjeldene dersom det er særlig om å gjøre for forkjøpsberettigede og det etter forholdene ikke virker urimelig, jfr lov om løysingsrettar § 8.

(3) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen seksjonseiere i sameiet melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta seksjonen. Står flere andelseiere i boligbyggelaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten med loddtrekning mellom disse

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, eller på annen egnet måte.

(4) For øvrig når det gjelder forkjøpsretten gjelder lov om borettslag §§ 4- 11 til og med 422, samt § 13-3 analogisk så lenge bestemmelsene ikke er i strid med ufravikelige regler i lov om løsningsretter.

4. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever samtykke fra årsmøtet. Med installasjoner menes eksempelvis oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise og annen solavskjerming, platting, rekkverk, ol. "Terrasser på bakkeplan kan utvides på fellesareal med inntil 100% av godkjente byggetegninger og eierseksjonsbegjæringen av 08.12.2014. Materialvalg og farge skal samsvare med eksisterende bygningsmasse. Levegger skal ikke overstige en høyde på 1.8 meter. Seksjonseier må selv sørge for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser dersom dette kreves.

(5) Kostnader til vedlikehold, utskiftning og de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på terrasse og fellesareal, slik som sol/vindavskjerming, plattinger, fliser mv. skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. Det samme gjelder kostnader til de- og remontering av installasjoner som er oppført uten styrets eller årsmøtets samtykke.

4-2 Ordensregler
Årsmøtet har fastsatt ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseiere som etter godkjenning har endret/montert nytt i forbindelse med veranda/terrasse, utover standart ved første gangs overdragelse, har eget ansvar for fremtidig vedlikehold, reparasjon og utskifting. Denne plikten overføres til nye eiere ved videresalg.

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

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34. Må sameiets bygningsforsikring benyttes på skader som ligger innenfor sameiers vedlikeholdsplikt, herunder følgeskader, skal sameier betale egenandelen.

(7) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som er seksjonseier betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Egenandel kan sendes som regress i ettertid, eller som redusert kontantoppgjør ved skade.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

(4) bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Unntatt fra dette er kostnader knyttet til parkeringskjelleren, kabel–TV og medlemskontingent som fordeles flatt (likt beløp pr. seksjon). Fjernvarme fordeles etter forbruk. .

Felleskostnader knyttet til bruk av parkeringsplasser, fordeles på de sameiere som disponerer parkeringsplass iht. antall parkeringsplasser.

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

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to 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 årsmøtet. Årsmøtet 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 ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

(4) Både varsel om og innkalling til årsmøter kan sendes sameierne ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- styrets årsrapport/årsmelding
- behandle og evt. godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Revidert årsregnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

9-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

(5) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a)at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b)innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
d)tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

10. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

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

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

10-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. Forholdet til Boligbyggelaget TOBB

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Boligbyggelaget:

. Bestemmelsene om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
. Vilkår for å være seksjonseier i sameiet.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MUNKVOLL GÅRD

Vedtatt i ordinært årsmøte 20.04.2017,
endret i årsmøte 19.03.24, sist endret i årsmøte 10.04.2025.

1. Formål og omfang

Ordensreglenes formål er å holde ro og orden i sameiet og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1200-2000.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- å melde straks fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Dette er imidlertid tillatt fra svalgangene mellom husene.
- at terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø/is og løv.
- å gjennomføre periodisk vedlikehold av sluk og renner på terrasse

4. Fasader

Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets skriftlige samtykke. Dette innebærer ethvert inngrep i og bygging på yttervegger/utearealer/terrasser (som etablering av parabolantenne, varmepumpe, Jacuzzi mv.).

For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser som godkjent av sameiet i henhold til eget informasjonsskriv.

5. Fellesarealer

Alle beboere har felles ansvar for å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom.

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler skal plasseres i oppsatte sykkelstativ eller tilviste plasser. Svalganger holdes fritt for alt av løsøre, herunder barne- og sykkelvogner.

Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker på sameiets eiendom.

Den enkelte beboer i sameiet er ansvarlig for miljøsortering av avfall.

Fellesdører skal alltid være låst.

Det er totalt forbudt med røyking i fellesgarasjen, og andre innendørs fellesarealer i sameiet.
Ved røyking på egen veranda/terrasse, forviss deg om at det ikke er til sjenanse for naboene. Den som røyker har ansvaret for å tilpasse seg til andre som plages av røyken. Må også kunne tilpasse seg ved henvendelser fra naboer som plages av røyken.

6. Kjøring, parkering og bruk av parkeringskjeller

Parkering av motorkjøretøy på sameiets grunn må kun skje på avsatte områder og etter særlig tillatelse. Kjøring av bil og parkering på sameiets gangveier er kun tillatt ved av- og pålessing i forbindelse med nødvendig transport av tyngre varer/gjenstander/møbler eller ved helsemessige årsaker. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet. Kjøring med moped/motorsykkel på sameiets gangveier er forbudt.

Sameiets beboere skal parkere motorkjøretøy på egne parkeringsplasser i parkeringskjeller. Grunnet tilpasset størrelse på p-plasser må alle beboere vise hensyn ved parkering slik at bruk av parkeringsplass for øvrige beboere ikke på noen måte forhindres.

Sameiets parkeringsplasser på fellesareal som er avsatt til gjesteparkering og HC-parkering skal ikke brukes av beboerne uten særlig tillatelse.

Beboere som har behov for HC-plass, søker styret om å få tildelt midlertidig bruksrett. Styret kan sette vilkår ved tildeling av slik HC-plass. Ved tildeling av HC-plass- overføres bruksrett fra opprinnelig plass til styret i bytte

Ved bruk av gjesteparkering skal sameier registrere gjestens bilnummer i sameiets system for gjesteparkering. Styret har ansvar for administrering av brukere i systemet. Gjesteparkering innendørs er beregnet for korttids parkering (Noen timer pr dag). Ved behov for lengere parkering, benyttes uteområdet ved nr 30. Det er beboers ansvar å informere gjester om gjeldende regler.

Lagring av løsøre skal ikke oppbevares i parkeringskjeller pga. brannfare.

Bilvask er ikke tillatt i sameiets parkeringskjeller eller på annet fellesareal.

Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold og tar hensyn til øvrige beboere. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det er båndtvang for hunder på sameiets område året rundt. Ikke tillat å lufte dyr i lekeområdenes oppholdsområde.

8. Andre bestemmelser

- Sameierne i B og C-blokkene er ansvarlig for renhold av svalgangene.
- Sameiere i A-blokkene er ansvarlig for renhold av forgang i egen etasje. Ikke tillat med levende lys i forgang.(Brannfare og manglende ventilasjon)
- Svalganger skal være til fri ferdsel. Hensetning av gjenstander må ikke skje slik at andre beboere får problemer med adkomst. Husk det kan komme en rullestol. Minst 80 cm klaring må det være. Sykler har egen plass i parkeringskjeller og skal ikke stå på svalgang
- Sameierne oppfordres til å holde utearealet rundt sin blokk ryddig og rent.
- Levende lys og annen åpen ild er ikke tillatt på fellesareal.
- Det er kun elektriske griller og gassgrill som er tillatt på verandaene.
- Det er ikke tillatt med fôring av dyr fra terrasse eller bakkenivå. Slik fôring kan tilstrekke seg rotter og andre skadedyr.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av sameiers plikter og kan føre til sanksjoner etter reglene i eierseksjonsloven.

Informasjon til nye eiere/beboere i sameiet Munkvoll Gård. Midelfarts veg 40-64

Denne informasjonen leveres ut sammen med vedtekter og ordensregler for sameiet, samt informasjon vedr brannalarmens avstillingsknapp i hver leilighet og informasjon om brann tavlene i garasjene.
Eiere av leiligheter som leies ut, har **plikt** til å overlevere denne informasjonen til sine leietakere.

- **Velkommen som ny eier/beboer i sameiet.**
  Sameiet består av 13 blokker med til sammen 181 leiligheter.
  Utbygger har delt opp blokkene med bokstaver og tall. Så i dag kalles nr 40-52 for A-blokkene, 54-56 kalles C-blokkene og 58-64 kalles for B-blokkene
  Vi har 2 garasjeanlegg. Hoved garasjen under nr 40-56 og en liten en under nr 58-62.
  Hoved garasjen har 2 plan. U2 som er nederste plan, og U1. Din garasjeplass er definert på forhånd, og er merket med leilighetens seksjons nummer, og seksjonert sammen med din bod som din eierdel i sameiet. Resten er fellesarealer

- **Sameiets styre.**
  Styret består av 5 medlemmer med 2 vara-medlemmer.
  Styret har e-post adresse: styret.munkvollgard@gmail.com
  Styremedlemmer og kontaktinfo til disse, finnes på portalen for medlemmer/eiere: www.tobb.no/minside.
  Her legges også informasjon og oppslag til eierne ut. (Oppslagstavlen)
  Beboerne har opprettet en egen Facebook side for sameiet, men den oppdateres ikke fra styret og er ikke noe info-kanal for styret.

- **Oppdatering av liste ved utvendige ringeapparat. (Kun nr 40-52)**
  Når nye beboere flytter inn, må styret få beskjed om hva som skal stå på oversikten. Bruk styrets e-post adresse, henvis til hus nummer og leilighetsnummer, og hva som skal stå der. Styret ordner dette så raskt som mulig. E-post adresse står også i underkant av oversikt.

- **Merking postkasser.**
  Merking av postkassene må merkes av beboeren selv. Merkelappen settes inn på baksiden av luken. Den skal ha maksimalt mål (HxB): 60X93 mm. Skilt settes inn fra innsiden av luken. Luken har også åpning for innsetting av skilt for nei takk til uadressert reklame. Nede til høyre på luken. NB! Ikke fjern leilighetsnummer som står i det andre tilsvarende sporet. Skiltet kan bl. Annet bestilles hos Systemsikring AS i Klæbuvegen

- **Utvendig ringeapparat og navneliste utvendig (Port telefon)**
  Utvendig ved inngangsdør, er en liste over leilighetene i blokken og eier/beboer. Denne gir koden som må brukes for å ringe på til den enkelte leiligheten.
  Listen oppdateres av styret. Send epost til styret, med ønsket endring, for din leilighet.

- **Nøkler og adgangsbrikker.**
  Som standard ved nytt låsesystem så er det utlevert 3 stk nøkler til leiligheten. Tidligere eiere kan ha bestilt ekstra antall utover dette. Nye nøkler må bestilles hos TOBB og hentes hos Systemsikring i Klæbuvegen ved Lerkendal stadion. Nøkkel bestilling kan legges inn på www.tobb.no/minside, og det går samme dag over til leverandør og du får e-post/SMS fra dem når nøkler er klar for henting. Det betales ved henting.

- **Adgang boder**
  Sammen med nøklene til leiligheten, skal det være utlevert minst 1 RFID brikke som gir adgang til det bod området som leiligheten har egen bod i. Hvilket område må tidligere eiere påvise ved overlevering. Må du ha flere brikker bestilles dette hos styret.
  Bod dørene er overvåket med alarm. Ikke hold døren åpen fysisk, da utløses alarmen. Hold orden i fellesarealene i bod områdene. Lagring av private gjenstander i fellesområdet er ikke tillat og vil bli fjernet uten nærmere informasjon.
  I bodene, er det strengt forbudt å lagre gjenstander høyere opp, en sprinklerhodet. Krav fra brannforskrifter. Skal være 30 cm klaring i høyden.

- **Sykkelbod**
  Bod for oppbevaring av sykler finnes i nederste garasjeplan (U2) rundt inngang til nr 40. Her har alle beboere adgang med sin nøkkel til leiligheten. Styret anbefaler å parkere sykler her, og ikke ute i selve garasjen. Dette pga uvedkommende i kjelleren, som ofte er ute etter sykler.
  Hold orden i sykkel boden. Den er beregnet for sykler. Mopeder og MC skal ikke lagres her uten etter avtale med styret, når det er ledig plass. Mopeder og MC er kjøretøy og hører normalt ikke til her.

- **Åpning garasjeport**
  Åpning av garasjeport skjer normalt med utlevert fjernkontroll. (NB! For øvre garasje. Denne fungerer dårlig for åpning hvis TRV sin søppelsugebil står utenfor. Det er noe overlappende frekvenser på deres fjernstyring som forstyrrer portåpning.
  Det er bryter på innsiden for utkjøring ved behov.
  Oppbevar ikke fjernkontrollen lett synlig i bilen. For mange fjernkontroller er forsvunnet ved tyveri fra biler. Da må vi programmere om port åpner og alle fjernkontroller.

  Port kan også åpnes via mobiltelefon. (Ring åpen) Denne tilgangen må bestilles hos styret.

- **TV/Data**
  Abonnement for grunnpakken er en fellesavtale med Telenor. Det kan bestilles tilleggstjenester og utstyr, som da blir fakturert den enkelte bestiller. Alt data/TV utstyr som er standard, skal følge leiligheten. Av løse gjenstander er dette 1 stk WiFi Router og 1 stk T-WE boks for Tv. Hvis dette mangler, kontakt tidligere eier.
  NB! Ny eier bør kontakte Telenor kundesenter på tlf 915 09 000, for å få opprettet bruker og passord på leiligheten for Telenor web side for valg av kanaler og kjøp av tilleggstjenester.
  De som ikke ønsker Tv pakke, kan legge poenger for kanaler til datapakken i stedet og få økt hastighet/datamengde. Denne endringen kan også gjøres for korte tidsrom, (Timer-dager) hvis du har korttidsbehov for stor datatrafikk. (Type Frihet M, Standard bredbånd 75 Mbits)

  Se oppslag på TOBB portalen min side, vedrørende informasjon om abonnement og kontaktinfo for endring, via web adresse.

- **Kjøring og parkering i sameiets fellesarealer ute og inne**
  Kjøring i området for sameiet (internveier) ønskes begrenset. Kun til nødvendig kjøring. Parkering er ikke tillat rundt blokkene. Respekter skilt om kjøring og parkering.

Sameiet Munkvoll Gård
Februar 2026

- **Gjesteparkering**
  Gjesteparkering utvendig skjer ved nr 30. Denne plassen er vår eiendom, men deles med Trondheim kommune som eier nr 30. (2 plasser) Det er oppmerket parkering her. Kun tillat for gjesteparkering. (maks parkeringstid 10 døgn) Parkering av andre kjøretøy som bobil og tilhengere er forbudt.
  Det finnes noen få gjesteplasser innvendig i garasje, Disse er også kun for korttidsparkering. (Maks 10 timer)
  Overtredelse av parkerings bestemmelser følges opp av Trondheim Parkering AS. Parkering skal registreres på web siden til Trondheim Parkering med bilnummer. Tilgang til dette får du ved henvendelse til styret. Kun en tillatelse pr leilighet. Maks 3 parkeringer samtidig kan registreres i web siden. Brukertilgangen kan brukes på flere enheter samtidig.
  Overtredelse av parkeringsregistrering eller tid, avgiftsbelegges av Trondheim parkering AS. Pr DD er dette ett gebyr på kr 600,00

- **Søppelhåndtering**
  Restavfall kastes ned i luke/rør for søppel sug anlegg. Disse er spredd utover anlegget vårt
  Papir og plast kastes i aktuelle nedsenkede kontainere for dette.
  - Papp/papir inne mellom blokkene ved intern veg.
  - Plast kastes i kontainere foran nr 56 ved intern veg
  - Foreløpig ikke egen innsamling av matavfall**. (**Det jobbes i kommunen med innsamling av dette for de med nedsenket løsning også.)
  TRV som eier av søppel sug anlegget har åpning med RFID brikke. Nye brikker bestilles hos TRV AS.

- **Betjening av avstillingsknapp og Brannsentraler.**
  Alle leiligheter er utstyrt med forsinkelses knapp for utløst brannalarm ved matlaging etc.
  Det er mulig å utsette alarmen før den går i anlegget ved bruk av denne. Utløsing av brannalarm pga matlaging og det medfører vekteruttrykning, blir belastet eier av leiligheten. Så det er viktig å bruke ventilasjonsanlegget ved matlaging. Øk hastighet på ventilasjon ved bruk av avtrekksvifte på kjøkken. Veiledning for avstilling følger vedlagt som eget skriv.
  Sentral for brannalarm finnes 4 plasser i anlegget. Det har ingen betydning for hvilken du benytter. De er koblet i serie. Alle i garasjens nederste plan.
  De er plassert på veggen ved innkjøring garasje hoved kjeller (under nr 56) , lille kjeller (B-kjeller, under nr 62), inngang nr 40-U2,og inngang nr 48-U2.
  «Falsk» alarm som utløser uttrykning av vekter, vil kostnader bli belastet leilighet som utløser alarmen. Så det er viktig å kjenne bruken av avstillingsknapp og hvor nærmeste sentral er.
  Nærmest er: for 40-42-44-52 Sentral **nr 40-U2**, for 44-46-48-50 **Sentral 48-U2**, for 52-54-56 sentral **innenfor port C**. For 58-64 **innenfor port B**.
  Gjør deg kjent med plassering av avstillingsknappen i din leilighet, og bruk denne, hvis du er uheldig under matlaging etc. Alarmern går først i egen leilighet, før den går ut på felles anlegget.
  Greier du å stenge av alarmen de første sekundene den går, så slipper vi alarm på fellesanlegget. **HUSK!** Bruk avtrekksviften ved matlaging. Da unngår du feil alarm.

- **Ladning av el-bil**
  Det er ikke tillat å lade elbil eller hybridbil fra vanlig stikkontakt. Dette pga brannfaren.
  Det er ikke tillat å sette opp lader for elbil fra eget privat hovedsikring/måler. Dette pga overbelastning i sameiets fordeling til leilighetene. Sameiet har investert i eget intranett for elbil ladere. Bestill lader til din parkeringsplass fra Wattif EV AS. Tlf 55 50 00 24. Beregne god tid på levering og montering. Sjekk også web siden: www.wattifev.com/no/contact/
  Kan også få tilbud via web siden: https://wattifev.com/borettslag/sameiet-munkvoll-gard/

- **Ventilasjon.**
  Hver leilighet er utstyrt med eget ventilasjonsanlegg. Normal drift på dette er posisjon 2. Når spjeldet på kjøkkenviftevifte åpnes, forseres anleggets hastighet til 3-Max. Viktig å benytte ventilasjon for å unngå at matos /røyk påvirker brannmeldere.
  Eier/beboer er selv ansvarlig for å skifte filter minst 1 x pr år. Kjøpes hos ventilasjonsfirma eller via Flexit.no med mulighet for abonnement for automatisk levering.
  De fleste leiligheter har aggregat type Uno2. Noen har større aggregat av type Uno3.

- **Vedlikehold.**
  Eier av leilighet har selv ansvar for vedlikehold av leiligheten. Det gjelder også for inngangsdør – verandadør og vinduer, samt verandagulv og rekkverk. Gjelder også rørføringer i leilighet. (Ikke hovedledninger)
  Sameiet har kun ansvar ved utskifting av det som er nevnt over. Og da i forbindelse med rehabilitering og etter vedlikeholdsplan.
  Veranda/terrasse er ikke konstruert for vekten av badebasseng eller boblebad av noe slag.

- **Vasking av bil i sameiet.**
  Etter retningslinjer fra Trondheim kommune, er det ikke tillat med utvendig vask av bil. Dette gjelder både i garasjen og utvendig på sameiets område. Dette pga det ikke er installert olje utskiller på våre avløpsledninger.

Vedlegg:
1-Betjeningsinstruks for avstenging utløst brannmelder i leilighet
2-Betjeningsveiledning for avstenging utløst alarm sentral
3-Infoskriv fra Telenor vedrørende TV/Data i sameiet

Sameiet Munkvoll Gård - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 917 212	5 695 080	5 917 048	6 141 896
Inntekter garasjer		399 000	387 600	399 000	399 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 023 555	1 154 418	1 168 536	975 228
Andre tillegg	1	62 988	58 644	203 350	63 350
Andre driftsinntekter	2	209 251	272 068	0	120 000
Sum driftsinntekter		**7 612 006**	**7 567 810**	**7 687 934**	**7 699 474**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-38 070	-38 070	-38 070	-38 070
Styrehonorar		-270 000	-270 000	-270 000	-270 000
Forretningsførerhonorar		-225 173	-217 980	-225 200	-234 900
Honorar administrative tjenester		-33 251	-33 906	-35 100	-36 000
Eksterne honorar	4	-29 941	-90 750	-59 001	-19 800
Kontingent boligbyggelag		-63 350	-58 825	-63 350	-63 350
Drifts- og serviceavtaler	5	-1 281 002	-1 188 477	-1 230 000	-1 157 000
Vaktmestertjenester	6	-736 947	-779 445	-691 400	-785 000
Renholdstjenester		-483 014	-440 739	-475 600	-494 000
Løpende vedlikehold	7	-868 370	-919 221	-900 000	-860 000
Periodisk vedlikehold	8	-1 504 531	-1 299 913	-1 300 000	-1 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-983 440	-1 122 535	-1 157 792	-975 228
Forsikring		-663 473	-651 469	-723 200	-686 587
Kommunale tjenester og renovasjon		-14 281	-4 882	-12 600	-12 600
Energi, felles		-447 883	-464 090	-500 000	-470 000
Andre driftsutgifter	9	-230 329	-189 310	-126 501	-146 500
Sum driftskostnader		**-7 873 056**	**-7 769 611**	**-7 807 814**	**-7 749 035**
DRIFTSRESULTAT		**-261 050**	**-201 800**	**-119 880**	**-49 561**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		170 187	120 723	120 000	50 000
Finanskostnader		-103	0	0	0
Netto finansposter		**170 084**	**120 723**	**120 000**	**50 000**
Resultat før skattekostnad		**-90 966**	**-81 077**	**120**	**439**
Ordinært resultat etter skatt		-90 966	-81 077	120	439
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**-90 966**	**-81 077**	**120**	**439**
Disponering av totalresultat:		-90 966	-81 077	120	439
Overført fra annen egenkapital		-90 966	-81 077	0	0

Sameiet Munkvoll Gård - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	10 709	3 730
Forskutterte kostnader MBU		1 232 108	1 472 908
Periodiserte kostnader		374 675	405 060
Mellomregning Klare Finans	11	90 006	104 893
Opptjente renter		59 758	51 781
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	5 211 774	1 547 799
Sum omløpsmidler		**6 979 029**	**3 586 170**
SUM EIENDELER		**6 979 029**	**3 586 170**

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Munkvoll Gård

Tid: Torsdag 19.03.2026 - kl.18:00
Sted: Byåsen videregående skole - auditoriet

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Det er budsjettert med kr 270 000 til styrehonorar, tilsvarende de to forutgående årene.

5. Endring av vedtekter og oppdatering av husordensregler - sak fra styret

Med bakgrunn i råd fra vår forretningsfører Tobb, fremmer styret sak om vedtektsendring i form av en presisering av vedtektenes 4-1 punkt 4 første og andre setning og ordensreglene 4 andre setning.

Det er behov for en presisering av vedtektene og ordensreglene med bakgrunn i henvendelse til styret i inneværende styreperiode om montering av varmepumpe/ aircondition.

Begrunnelsen for denne endringen er at noen av de installasjonene som er nevnt i gjeldende vedtekter/ ordensregler ikke kan etableres som følge av krav i gjeldende regelverk for blant annet fasadeendringer og desibelkrav.

Styret foreslår derfor for årsmøte å endre vedtektenes § 4-1- punkt 4, fra dagens tekst:

«Alle installasjoner på felles areal krever samtykke på årsmøtet. Med installasjoner menes eksempelvis oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise og annen solskjerming, platting, rekkverk o.l.»

til ny tekst:

«Ved installasjoner på felles areal (eksempelvis platting, rekkverk o.l.), må det meldes inn sak til årsmøte og vedtas av årsmøte med 2/3 flertall. Parabolantenne, Jacuzzi og varmepumpe/aircondition tillates ikke.»

(tredje setning fra 2025 blir uendret).

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Dersom forslaget om endring av vedtekter blir vedtatt, må også husordensreglene (4 - andre setning) oppdateres fra :

"Dette innebærer ethvert inngrep i og bygging på yttervegger/uteareales/terrasser (som etablering av parabolantenne, varmepumpe, Jacussi mv.)"

til ny tekst:

"Dette innebærer ethvert inngrep i og bygging på yttervegg/uteareal/terrasser (som etablering av rekkverk på egen terrasse, solskjerming, markiser o.l.). Parabolantenne, jacuzzi og varmepumper/aircondition tillates ikke."

3 setning blir med det 4 setning.

Oppdatering av husordensregler krever vanlig flertall.

Redegjørelse for saken er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslag til endringer i vedtekter og ordensregler vedtas.

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling blir framlagt på årsmøtet.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Trond Andersen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Torill Oddveig Brobakk
Erik Solem

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Merete Nilsson

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Geir Otto Berg
Oddbjørn Hanssen

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

27.02.2026
Sameiet Munkvoll Gård
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Munkvoll Gård

Tid: Torsdag 10.04.2025 - kl.18:30
Sted: Byåsen Videregående Skole

Det vil bli et lite beboermøte etter at den formelle delen er ferdig dersom det blir tid til dette.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det er budsjettert med kr 270 000 til styrehonorar.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forslag endring sameiets vedtekter punkt 5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt - sak fra styret

Sameiets boligforsikring dekker mer enn det sameiet har ansvar for. Hvis sameier skal benytte seg av sameiets forsikring i slike tilfeller, er det ikke sameiets ansvar. Sameier kan benytte seg av sameiets boligforsikring hvis det dekker skaden. Når det er utenfor sameiets ansvar, er det ikke rett at fellesskapet skal betale egenandelen. Den må dekkes av de som vil benytte seg av forsikringen. Husk at all bruk av sameiets forsikring medfører dårligere vilkår for kommende forsikringsår og derav dyrere forsikring.

Forslag til vedtak: Foreslår nytt tillegg i vedtektene 5-1

(7) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som er seksjonseier betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Egenandel kan sendes som regress i ettertid, eller som redusert kontantoppgjør ved skade»

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5.2 Forslag endring/tillegg til ordensregler for sameiet - sak fra styret

Det foregår fôring av ville dyr (rådyr og rev) fra sameiets område og i ytterkant mot skogområdene. Dette er ikke tillat etter bestemmelser fra Trondheim kommune pga. konflikter mellom ville dyr og innbyggere i boligfelt. Utlegging av mat til ville dyr tiltrekker rotter og mus. Dette vil vi ikke ha i sameiet. Det er allerede registrert rotter og mus hos oss og i nabostrøket til sameiet.

Dette må unngås, og endring i ordensreglene må gjøres, slik at vi kan stanse dette.

Forslag om tillegg punkt **8: Andre Bestemmelser**

- Det er ikke tillat med fôring av dyr fra terrasse eller bakkenivå. Slik fôring kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

Forslag til vedtak: Ordensreglenes punkt 8: Andre bestemmelser, får tillegg som foreslått i saken.

5.3 Beredskap i Sameiet - sak fra beboer

I disse tid bes alle borgere tenke beredskap og sikkerhet i en eventuell krisesituasjon. Jeg ønsker at følgende blir tatt opp;

- Er det tilfluktsrom i sameiet (med nødvendig fasilitering)
- Hva skjer med fjernvarmesystemet ved strømbrudd
- Mulighet til å installere vedovn i leiligheter

Mvh. Ingrid Børset Sundet (nr. 58)

Styrets innstilling: Dette er en informasjonssak, egentlig ikke en årsmøtesak, som det skal stemmes på.

1. Det er ikke tilfluktsrom i sameiet. Det var heller ikke påkrevd på utbygningstidspunktet. Kjelleren er ikke bygget etter standard som tilsier at vi i ettertid kan bygge et selv.

2. Fjernvarmen leveres av Statkraft Varme og har sine beredskapsplaner for leveringssikkerhet. Deres planer er unntatt offentligheten, så den får vi ikke innsikt i. Deres sentraler har utstyr for nødstrøm som starter når strømmen til anleggene blir brutt. Dette sikrer produksjon og distribusjon av fjernvarme uavhengig av ekstern strømtilførsel. Deres erfaring

med større utkoblinger av strøm i sentrale strøk i Trondheim, er at det ofte ikke er av lang varighet, da infrastruktur for strøm for det meste ligger i bakken i Trondheim.

Internt hos oss er det større utfordringer. Vi har pr. i dag ikke nødstrøm, slik at distribusjonspumper vil stoppe ved strømbrudd og det da skjer kun naturlig sirkulasjon internt. Dette har ikke vært problem i de 10 årene vi har eksistert som sameie. For øvrig har sameiet i 2024 bygd om varmesentral, og har nå 2 pumper for sirkulasjon internt i sameiet. Det er vekslende drift, slik at den ene går dersom den andre stopper.

3. Våre hus er ikke forberedt for piper til vedovn. Det er derfor ikke mulig å installere dette i ettertid.

5.4 Støy fra takrenne - sak fra beboer

Jeg bor i en hjørneleilighet i første etasje. Ned mot markterassen går det en ståltakrenne. Denne lager en svært skarp og høy lyd når det drypper, noe det kan gjøre selv om det ikke regner. Støyen høres godt både på stue og soverom, også med lukkede vinduer. Når jeg går rundt i borettslaget hører jeg lignende lyder fra flere andre leiligheter. Dette er en svært høy og sjenerende lyd, og et problem jeg ønsker å rette fokus mot.

Sak fra Anne Øksnes Aal

Forslag til vedtak: Lyden kommer fra nedløpsrennen ved markterassen, slik det er vist på bildene. Det er nok et bend i røret som vannet treffer, noe som gir gjenklang oppover.

Jeg foreslår å hyre inn en blikkenslager eller lignende som kan åpne slike rør ved bendet, og for eksempel legge et isolerende lag eller lignende der vannet treffer metallet.

Det er kun snakk om et eventuelt inngrep i røret, ikke i fasaden for øvrig.

Styrets innstilling: Styret har kontaktet vår vaktmester, som skal se på saken.

5.5 Utleieboder - sak fra beboer

Sak fra beboermøte 4.9.2023 - Sitat fra referat:

Sameiet har 3 boder som kan leies. Dette må kunngjøres slik at alle får mulighet til å leie ved behov. Det ble nevnt at de som hadde leid bodene tidligere, har blitt sagt opp med 2 mnd. frist. Informasjon fra styret er ønskelig og det bør fremlegges regnskap på utleie og vaktmestertjenester. Styret bes om å legge frem dette som egen sak ved neste årsmøte, sitat slutt.

Sak fra Unni Ivangen

Forslag til vedtak: Kontraktsforslag og regnskap ved utleie av bodene legges frem av styret på årsmøtet. Dette skulle vært gjort på årsmøtet 2024. Forventer at beboerne får informasjon på dette årsmøtet (2025).

Styrets innstilling: Ingen sak det skal stemmes over, kun informasjon fra styret:

Sameiet har 3 boder som styret fastsetter bruk av og administrerer utleie iht. vedtektene 2-3 2. ledd. Styret har

valgt å bruke disse til korttidsutleie, f.eks. seksjonseiere som flytter ut og inn. Praksis er at minst én bod er ledig til enhver til for akuttbehov ved vannskade o.l.

Leieinntekter faktureres av TOBB Forvaltning og går inn i sameiets regnskap og spesifiseres i note.

Mal for leie av boder er vedlagt innkallingen.

5.6 Søknad om å anlegge uteområde - sak fra beboer

Beboer i 1 etasje i Midelfarts veg 42, H102, søker om å anlegge et uteområde utenfor leiligheten med belegningsstein/heller og frittstående blomsterkasser.

Begrunnelse for søknad:
1. For å få en egen uteplass.
2. For å skjerme for forbipasserende som går helt inntil husveggen/vinduene.

Henviser til **Vedtektene for Sameiet Munkvoll Gård**:

> **"1-2 Hva sameiet omfatter**
>
> *... Fellesareal på bakkeplan, som naturlig flukter med den enkeltes seksjon* ***kan ikke benyttes av øvrige sameiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder****. Leilighetene i* ***1. etasje har enerett til bruk av hageareraler som naturlig flukter til deres seksjon*** *og plikt til vedlikehold av disse arealene."*

Det står ikke skrevet noe i vedtektene, eller lov, om hvor stor avstand som regnes som ***«hageareraler som naturlig flykter til deres seksjon»***, men styret har informert om at TOBB-advokat mener at det er naturlig å antyde opp til 3 meter fra husveggen.

I samtale med Trondheim kommune ble det henvist til **Plan- og bygningsloven (PBL) § 29-4, Avstand til nabogrense** som sier at: *"Byggverk skal ha avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, med mindre annet er fastsatt i plan".* Siden avstanden fra husveggen til tomtegrensen er kortere enn 4 meter er det ikke uten videre lov til å bygge en veranda, og evt. byggverk er søknadspliktig. Trondheim kommune henviste videre til **Plan- og bygningsloven (PBL) § 20-5 – Tiltak som ikke krever søknad** og anså det å anlegge et uteområde med belegningsstein/heller og frittstående blomsterkasser som lovlig og fritatt for søknadsplikt. Trondheim kommune sa også at et uteområde i utgangspunktet kan anlegges helt bort til tomtegrensen.

Området det søkes om å anlegge uteområde flukter til en tursti, og for å bevare symmetri med gressplen på begge sider av turstien søkes det om følgende:

- **Dybde:** 2,30 meter (avstanden fra husvegg til tursti er ca 2,75 meter. Det er litt ulik avstand på ulike punkter. Se bilde).
- **Lengde:** 6 meter (total lengde utenfor leiligheten er 7,85 meter).
- **Materiale:** Belegningsstein/steinheller og frittstående blomsterkasser.

Sak fra Karoline Børresen

Forslag til vedtak: Søknaden godkjennes.

Styrets innstilling: Styret overlater til Årsmøtet å avgjøre saken.

5.7 Informasjon og kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne - sak fra beboer

Det er vanlig praksis at seksjonseiere i boligselskap blir holdt orientert om driften i selskapet. Dette var tema på årsmøtet 2024. Diskusjoner, spørsmål og innspill fra seksjonseierne i plenum bidrar til at styret arbeider i tråd med det seksjonseierne mener er viktig. Regelmessig informasjon om driften av sameiet bidrar til tillit mellom seksjonseierne og styret.

Sak fra Oddbjørn Hansen

Forslag til vedtak:

1. Protokoll fra styremøter skal gjøres tilgjengelig på TOBB, Min Side etter hvert styremøte. Personsensitive opplysninger skal utelates.
2. Styret skal arrangere minst 1 - ett felles beboermøte for seksjonseierne mellom hvert årsmøte.

Styrets innstilling: Styret finner det utfordrende å skulle legge ut protokoller fra styremøter, da det ikke bare er navn som kan identifisere hvem saken gjelder. Det kan føre til brudd på taushetsplikt.

Som omtalt i årsmeldingen, kan styret velge hvordan kommunikasjonen skal være. Vår erfaring er at det har fungert å legge informasjon på Min side i TOBB under oppslag.

Når det gjelder beboermøtet, har det vært praksis å ha det i etterkant av årsmøtet (i fjor ble det ikke tid til det pga. mange saker på årsmøtet).

Styrets intensjon er å få til beboermøte i etterkant av årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak: ingen endringer i dagens praksis.

5.8 Utbygging av terrasser på bakkeplan - vedtaksmyndighet m.m.- Sak fra beboer

Dette er oppfølging av sak 5.11 Årsmøtet 2024 angående utvidelser av terrasser på bakkeplan. Forslag til vedtak bidrar til samsvar med gjeldende vedtekt 9-7 Vedtak på årsmøtet.

Det er innhentet juridisk uttalelse fra Huseierne v/adv.flm., Geir Sigurd Hovig som opplyser:

"*I lovforarbeidene til eierseksjonsloven § 25 femte ledd står det følgende når styret alene har inngått avtale med en bruksenhet/eierseksjonssameier om eksklusiv bruksrett av fellesareal (Prop. 39 L (2016 - 2017) s. 169):*

"Vedtektskravet er absolutt. Dersom styret i stedet inngår avtale med en seksjonseier som gir denne enerett til fellesarealene, er en slik avtale ikke bindende."

Det fremgår altså helt utvetydig og eksplisitt av lovens forarbeider, at tildeling av fellesareal gitt av styret, ikke er bindende for seksjonsåsameiet. I praksis innebærer dette at sameiet Munkvoll Gård må endre vedtektene med to tredjedels flertall ved årsmøtet, for deretter å tildele på nytt til de bruksenhetene/eierseksjonssameierne som har eksklusiv bruksrett i form av å bygge ut platting i 1. etasje. I den forbindelse kan det besluttes at allerede tildelte eneretter skal betale økte fellesutgifter, på linje med fremtidige tildelinger etter § 25 femte ledd."

Videre:

" I tillegg følger av § 25 femte ledd, tredje og fjerde punktum at den seksjonseier som tildeles enerett skal samtykke. Dette er på grunn av at enerett til fellesareal kan medføre økte felleskostnader."

Sak fra Oddbjørn Hansen

Forslag til vedtak:

1. Vedtektene punkt 4-1 Rett til bruk 4.ledd første setning endres til:

"Alle installasjoner på felles areal krever samtykke fra årsmøtet."

2. Forslag til retningslinjer for utbygging av terrasser på bakkeplan punkt 4-1 (4) Rett til bruk ny tredje setning:

"Terrasser på bakkeplan kan utvides på fellesareal med inntil 100% av godkjente byggetegninger og og eierseksjonsbegjæringen av 08.12.2014.

Materialvalg og farge skal samsvare med eksisterende bygningsmasse. Levegger skal ikke overstige en høyde på på 1.8 meter. Seksjonseier må selv sørge for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser dersom dette kreves. Årsmøtet kan vedta at utvidelser av terrasser på bakkeplan skal betale økt fellesutgift. Seksjonseier som får slik rettighet må samtykke."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret vil minne om bestemmelsen i vedtektene 1-2 5. ledd tredje setning:

« Leilighetene i 1. etasje har enerett til bruk av hagearealer som naturlig flukter til deres seksjon»

Styret er enig i første del av forslaget om at vedtektene 4-1 (4) bør endres til:

"Alle installasjoner på fellesarealer krever skriftlig forhåndssamtykke fra Årsmøtet."

slik at styret ikke kan fatte vedtak i slike saker.

Når det gjelder del to er styret ikke enig i hele forslaget og anbefaler at det ikke vedtas.

Dette støttes av vedlagte uttalelse fra advokat Gard Lyng hos TOBB

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling blir kunngjort på årsmøtet.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Knut Larsen Bolsø
Per Arne Severinsen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Juni Marie Tonning
Jørgen Risnes

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Geir Otto Berg
Frank Magnus Nordtømme

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

21.3.2025
Sameiet Munkvoll Gård
styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Munkvoll Gård torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Byåsen videregående skole - auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Torill Brobakk

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

Vedtak:
Valgt ble: Per Arne Severinsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:44

Antall fullmakter:19

Totalt stemmeberettigede:63

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

En seksjonseier gir tilbakemelding om at hans sak ikke er tatt med i innkallingen. Styret kan ikke se at det er meldt inn sak innen fristen som var 1.2.2026 (frist varslet 2.1.2026). På bakgrunn av sakens innhold om varmepumpe, ble styret oppfordret til å trekke sin sak om endring av vedtekter som omhandler blant annet forbud om varmepumpe.

Styret trakk sak nummer 5.

Årsmøte ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Det er budsjettert med kr 270 000 til styrehonorar, tilsvarende de to forutgående årene.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 270.000.

5. Endring av vedtekter og oppdatering av husordensregler - sak fra styret

Med bakgrunn i råd fra vår forretningsfører Tobb, fremmer styret sak om vedtektsendring i form av en presisering av vedtektenes 4-1 punkt 4 første og andre setning og ordensreglene 4 andre setning.

Det er behov for en presisering av vedtektene og ordensreglene med bakgrunn i henvendelse til styret i inneværende styreperiode om montering av varmepumpe/aircondition.

Begrunnelsen for denne endringen er at noen av de installasjonene som er nevnt i gjeldende vedtekter/ ordensregler ikke kan etableres som følge av krav i gjeldende regelverk for blant annet fasadeendringer og desibelkrav.

Styret foreslår derfor for årsmøte å endre vedtektenes § 4-1- punkt 4, fra dagens tekst:

«Alle installasjoner på felles areal krever samtykke på årsmøtet. Med installasjoner menes eksempelvis oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise og annen solskjerming, platting, rekkverk o.l.»

til ny tekst:

«Ved installasjoner på felles areal (eksempelvis platting, rekkverk o.l.), må det meldes inn sak til årsmøte og vedtas av årsmøte med 2/3 flertall. Parabolantenne, Jacuzzi og varmepumpe/aircondition tillates ikke.»

(tredje setning fra 2025 blir uendret).

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Dersom forslaget om endring av vedtekter blir vedtatt, må også husordensreglene (4 - andre setning) oppdateres fra :

"Dette innebærer ethvert inngrep i og bygging på yttervegger/uteareal er/terrasser (som etablering av parabolantenne, varmepumpe, Jacussi mv.)"

til ny tekst:

"Dette innebærer ethvert inngrep i og bygging på yttervegg/uteareal/terrasser (som etablering av rekkverk på egen terrasse, solskjerming, markiser o.l.). Parabolantenne, jacuzzi og varmepumper/aircondition tillates ikke."

3 setning blir med det 4 setning.

Oppdatering av husordensregler krever vanlig flertall.

Redegjørelse for saken er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Saken ble trukket av styret, se bemerkning til innkallinga.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Trond Andersen

Valgkomiteens forslag:

Merete Nilsson for 1 år

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble:

Merete Nilsson

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Torill Oddveig Brobakk
Erik Solem

Valgkomiteens forslag:

Gjenvalg på Torill Oddveig Brobakk og

ny Terje Røst for 2 år.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Torill Oddveig Brobakk og Terje Røst

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Merete Nilsson

Ingen forslag fra valgkomiteen.

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Alvilde Blom og Terje Fossheim

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Geir Otto Berg
Oddbjørn Hanssen

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Geir Otto Berg og Frank Nordtømme

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Torill Brobakk og vara Merete Nilsson

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Munkvoll Gård torsdag 10.04.2025 kl. 18:30 - Byåsen Videregående Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Torill Oddveig Brobakk

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

Vedtak:
Valgt ble: Solveig Marken

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 36
Antall fullmakter: 3
Totalt stemmeberettigede: 39

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Det ble valgt tellekorps: Oddbjørn Hansen og Erik Gunnes
Det ble enighet om å bytte rekkefølge på behandlingen av sak 5.6 og 5.8
Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det er budsjettert med kr 270 000 til styrehonorar.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 270.000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forslag endring sameiets vedtekter punkt 5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt - sak fra styret

Sameiets boligforsikring dekker mer enn det sameiet har ansvar for. Hvis sameier skal benytte seg av sameiets forsikring i slike tilfeller, er det ikke sameiets ansvar. Sameier kan benytte seg av sameiets boligforsikring hvis det dekker skaden. Når det er utenfor sameiets ansvar, er det ikke rett at fellesskapet skal betale egenandelen. Den må dekkes av de som vil benytte seg av forsikringen. Husk at all bruk av sameiets forsikring medfører dårligere vilkår for kommende forsikringsår og derav dyrere forsikring.

Foreslår nytt tillegg i vedtektene 5-1

(7) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som er seksjonseier betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Egenandel kan sendes som regress i ettertid, eller som redusert kontantoppgjør ved skade»

Vedtak:
Endring av vedtekter ble vedtatt som foreslått med mer enn 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5.2 Forslag endring/tillegg til ordensregler for sameiet - sak fra styret

Det foregår fôring av ville dyr (rådyr og rev) fra sameiets område og i ytterkant mot skogområdene. Dette er ikke tillat etter bestemmelser fra Trondheim kommune pga. konflikter mellom ville dyr og innbyggere i boligfelt. Utlegging av mat til ville dyr tiltrekker rotter og mus. Dette vil vi ikke ha i sameiet. Det er allerede registrert rotter og mus hos oss og i nabostrøket til sameiet.

Dette må unngås, og endring i ordensreglene må gjøres, slik at vi kan stanse dette.

Forslag om tillegg punkt **8: Andre Bestemmelser**

- Det er ikke tillat med fôring av dyr fra terrasse eller bakkenivå. Slik fôring kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

Vedtak:
Ordensreglenes punkt 8: Andre bestemmelser, får tillegg som foreslått i saken.

Forslaget om tillegg i ordensreglene ble vedtatt.

5.3 Beredskap i Sameiet - sak fra beboer

I disse tid bes alle borgere tenke beredskap og sikkerhet i en eventuell krisesituasjon. Jeg ønsker at følgende blir tatt opp;

- Er det tilfluktsrom i sameiet (med nødvendig fasilitering)
- Hva skjer med fjernvarmesystemet ved strømbrudd
- Mulighet til å installere vedovn i leiligheter

Mvh. Ingrid Børset Sundet (nr. 58)

Styrets innstilling:

Dette er en informasjonssak, egentlig ikke en årsmøtesak, som det skal stemmes på.

1. Det er ikke tilfluktsrom i sameiet. Det var heller ikke påkrevd på utbygningstidspunktet. Kjelleren er ikke bygget etter standard som tilsier at vi i ettertid kan bygge et selv.

2. Fjernvarmen leveres av Statkraft Varme og har sine beredskapsplaner for leveringssikkerhet. Deres planer er unntatt offentligheten, så den får vi ikke innsikt i. Deres sentraler har utstyr for nødstrøm som starter når strømmen til anleggene blir brutt. Dette sikrer produksjon og distribusjon av fjernvarme uavhengig av ekstern strømtilførsel. Deres erfaring med større utkoblinger av strøm i sentrale strøk i Trondheim, er at det ofte ikke er av lang varighet, da infrastruktur for strøm for det meste ligger i bakken i Trondheim.

Internt hos oss er det større utfordringer. Vi har pr. i dag ikke nødstrøm, slik at distribusjonspumper vil stoppe ved strømbrudd og det da skjer kun naturlig sirkulasjon internt. Dette har ikke vært problem i de 10 årene vi har eksistert som sameie. For øvrig har sameiet i 2024 bygd om varmesentral, og har nå 2 pumper for sirkulasjon internt i sameiet. Det er vekslende drift, slik at den ene går dersom den andre stopper.

3. Våre hus er ikke forberedt for piper til vedovn. Det er derfor ikke mulig å installere dette i ettertid.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

5.5 Utleieboder - sak fra beboer

Sak fra beboermøte 4.9.2023 - Sitat fra referat:

Sameiet har 3 boder som kan leies. Dette må kunngjøres slik at alle får mulighet til å leie ved behov. Det ble nevnt at de som hadde leid bodene tidligere, har blitt sagt opp med 2 mnd. frist. Informasjon fra styret er ønskelig og det bør fremlegges regnskap på utleie og vaktmestertjenester. Styret bes om å legge frem dette som egen sak ved neste årsmøte, sitat slutt.

Sak fra Unni Ivangen

Forslag til vedtak: Kontraktsforslag og regnskap ved utleie av bodene legges frem av styret på årsmøtet. Dette skulle vært gjort på årsmøtet 2024. Forventer at beboerne får informasjon på dette årsmøtet (2025).

Styrets innstilling: Ingen sak det skal stemmes over, kun informasjon fra styret: Sameiet har 3 boder som styret fastsetter bruk av og administrerer utleie iht. vedtektene

2-3 2. ledd. Styret har valgt å bruke disse til korttidsutleie, f.eks. seksjonseiere som flytter ut og inn. Praksis er at minst én bod er ledig til enhver til for akuttbehov ved vannskade o.l.

Leieinntekter faktureres av TOBB Forvaltning og går inn i sameiets regnskap og spesifiseres i note. Mal for leie av boder er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Informasjon var vedlagt innkallinga, og saken ble tatt til orientering.

5.6 Søknad om å anlegge uteområde - sak fra beboer

Beboer i 1 etasje i Midelfarts veg 42, H102, søker om å anlegge et uteområde utenfor leiligheten med belegningsstein/heller og frittstående blomsterkasser.

Begrunnelse for søknad:
1. For å få en egen uteplass.
2. For å skjerme for forbipasserende som går helt inntil husveggen/vinduene.

Henviser til **Vedtektene for Sameiet Munkvoll Gård**:

> **"1-2 Hva sameiet omfatter**
>
> *... Fellesareal på bakkeplan, som naturlig flukter med den enkeltes seksjon* ***kan ikke benyttes av øvrige sameiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder****. Leilighetene i* ***1. etasje har enerett til bruk av hagearealer som naturlig flukter til deres seksjon*** *og plikt til vedlikehold av disse arealene."*

Det står ikke skrevet noe i vedtektene, eller lov, om hvor stor avstand som regnes som ***«hagearealer som naturlig flykter til deres seksjon»***, men styret har informert om at TOBB-advokat mener at det er naturlig å antyde opp til 3 meter fra husveggen.

I samtale med Trondheim kommune ble det henvist til **Plan- og bygningsloven (PBL) § 29-4, Avstand til nabogrense** som sier at: *"Byggverk skal ha avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, med mindre annet er fastsatt i plan".* Siden avstanden fra husveggen til tomtegrensen er kortere enn 4 meter er det ikke uten videre lov til å bygge en veranda, og evt. byggverk er søknadspliktig. Trondheim kommune henviste videre til **Plan- og bygningsloven (PBL) § 20-5 – Tiltak som ikke krever søknad** og anså det å anlegge et uteområde med belegningsstein/ heller og frittstående blomsterkasser som lovlig og fritatt for søknadsplikt. Trondheim kommune sa også at et uteområde i utgangspunktet kan anlegges helt bort til tomtegrensen.

Området det søkes om å anlegge uteområde flukter til en tursti, og for å bevare symmetri med gressplen på begge sider av turstien søkes det om følgende:

- **Dybde:** 2,30 meter (avstanden fra husvegg til tursti er ca 2,75 meter. Det er litt ulik avstand på ulike punkter. Se bilde).
- **Lengde:** 6 meter (total lengde utenfor leiligheten er 7,85 meter).
- **Materiale:** Belegningsstein/steinheller og frittstående blomsterkasser.

Sak fra Karoline Børresen

Forslag til vedtak: Søknaden godkjennes.

Styrets innstilling: Styret overlater til Årsmøtet å avgjøre saken.

Vedtak:
Årsmøtet godkjente søknaden.

5.7 Informasjon og kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne - sak fra beboer

Det er vanlig praksis at seksjonseiere i boligselskap blir holdt orientert om driften i selskapet. Dette var tema på årsmøtet 2024. Diskusjoner, spørsmål og innspill fra seksjonseierne i plenum bidrar til at styret arbeider i tråd med det seksjonseierne mener er viktig. Regelmessig informasjon om driften av sameiet bidrar til tillit mellom seksjonseierne og styret.

Sak fra Oddbjørn Hansen

Forslag til vedtak:

1. 1. Protokoll fra styremøter skal gjøres tilgjengelig på TOBB, Min Side etter hvert styremøte. Personsensitive opplysninger skal utelates.
   2. Styret skal arrangere minst 1 - ett felles beboermøte for seksjonseierne mellom hvert årsmøte.

Styrets innstilling:

Styret finner det utfordrende å skulle legge ut protokoller fra styremøter, da det ikke bare er navn som kan identifisere hvem saken gjelder. Det kan føre til brudd på taushetsplikt.

Som omtalt i årsmeldingen, kan styret velge hvordan kommunikasjonen skal være. Vår erfaring er at det har fungert å legge informasjon på Min side i TOBB under oppslag.

Når det gjelder beboermøtet, har det vært praksis å ha det i etterkant av årsmøtet (i fjor ble det ikke tid til det pga. mange saker på årsmøtet).

Styrets intensjon er å få til beboermøte i etterkant av årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak: ingen endringer i dagens praksis.

Vedtak:
Forslagsstiller endret forsalget til å gjelde referat fra styremøter, og ikke protokoll.

Saken ble vedtatt

5.8 Utbygging av terrasser på bakkeplan - vedtaksmyndighet m.m.- Sak fra beboer

Dette er oppfølging av sak 5.11 Årsmøtet 2024 angående utvidelser av terrasser på bakkeplan. Forslag til vedtak bidrar til samsvar med gjeldende vedtekt 9-7 Vedtak på årsmøtet.

Det er innhentet juridisk uttalelse fra Huseierne v/adv.flm., Geir Sigurd Hovig som opplyser:

"I lovforarbeidene til eierseksjonsloven § 25 femte ledd står det følgende når styret alene har inngått avtale med en bruksenhet/eierseksjonssameier om eksklusiv bruksrett av fellesareal (Prop. 39 L (2016 - 2017) s. 169):

"Vedtektskravet er absolutt. Dersom styret i stedet inngår avtale med en seksjonseier som gir denne enerett til fellesarealene, er en slik avtale ikke bindende."

Det fremgår altså helt utvetydig og eksplisitt av lovens forarbeider, at tildeling av fellesareal gitt av styret, ikke er bindende for seksjonsåsameiet. I praksis innebærer dette at sameiet Munkvoll Gård må endre vedtektene med to tredjedels flertall ved årsmøtet, for deretter å tildele på nytt til de bruksenhetene/eierseksjonssameierne som har eksklusiv

bruksrett i form av å bygge ut platting i 1. etasje. I den forbindelse kan det besluttes at allerede tildelte eneretter skal betale økte fellesutgifter, på linje med fremtidige tildelinger etter § 25 femte ledd."

Videre:

" I tillegg følger av § 25 femte ledd, tredje og fjerde punktum at den seksjonseier som tildeles enerett skal samtykke. Dette er på grunn av at enerett til fellesareal kan medføre økte felleskostnader."

Sak fra Oddbjørn Hansen

Forslag til vedtak:

1. Vedtektene punkt 4-1 Rett til bruk 4.ledd første setning endres til:

"Alle installasjoner på felles areal krever samtykke fra årsmøtet."

2. Forslag til retningslinjer for utbygging av terrasser på bakkeplan punkt 4-1 (4) Rett til bruk ny tredje setning:
"Terrasser på bakkeplan kan utvides på fellesareal med inntil 100% av godkjente byggetegninger og
eierseksjonsbegjæringen av 08.12.2014.

Materialvalg og farge skal samsvare med eksisterende bygningsmasse. Levegger skal ikke overstige en høyde på
1.8 meter. Seksjonseier må selv sørge for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser dersom dette kreves.
Årsmøtet kan vedta at utvidelser av terrasser på bakkeplan skal betale økt fellesutgift. Seksjonseier som får slik
rettighet må samtykke."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Styrets innstilling:

Styret vil minne om bestemmelsen i vedtektene 1-2 5. ledd tredje setning:
"Leilighetene i 1. etasje har enerett til bruk av hagearealer som naturlig flukter til deres seksjon"

Styret er enig i første del av forslaget om at vedtektene 4-1 (4) bør endres til:
"Alle installasjoner på fellesarealer krever skriftlig forhåndssamtykke fra Årsmøtet."

slik at styret ikke kan fatte vedtak i slike saker.

Når det gjelder del to er styret ikke enig i hele forslaget og anbefaler at det ikke vedtas.

Dette støttes av vedlagte uttalelse fra advokat Gard Lyng hos TOBB

Vedtak:
Avstemning foregikk i to runder.

Forslag til vedtak i del 1 ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

I del 2 av saken trakk forslagsstiller de to siste setningene før avstemning (Årsmøtet kan vedta at utvidelser…). slik at følgende ble vedtatt under punkt 4-1 (4) Rett til bruk:

"Terrasser på bakkeplan kan utvides på fellesareal med inntil 100% av godkjente byggetegninger og

eierseksjonsbegjæringen av 08.12.2014. Materialvalg og farge skal samsvare med eksisterende bygningsmasse.
Levegger skal ikke overstige en høyde på 1.8 meter. Seksjonseier må selv sørge for å innhente nødvendige
offentligrettslige tillatelser dersom dette kreves.

Sak 2 ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Knut Larsen Bolsø
Per Arne Severinsen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Jørgen Risnes
Erik Gunnes

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Juni Marie Tonning
Jørgen Risnes

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Merete Nilsson
Karoline Børresen

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Geir Otto Berg
Frank Magnus Nordtømme

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Oddbjørn Hansen
Geir Otto Berg

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Trond Anderssen

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Erik Solem

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

HUS ARKITEKTER AS

Nordre gate 10
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Brit Furu	BYGG-17/80103 oppgis ved alle henvendelser		14.03.2018

Midelfartsveg 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62 og 64 - ferdigattest

Eiendom:	97 / 270
Tiltakshaver:	MUNKVOLL GÅRD AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: MUNKVOLL GÅRD AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

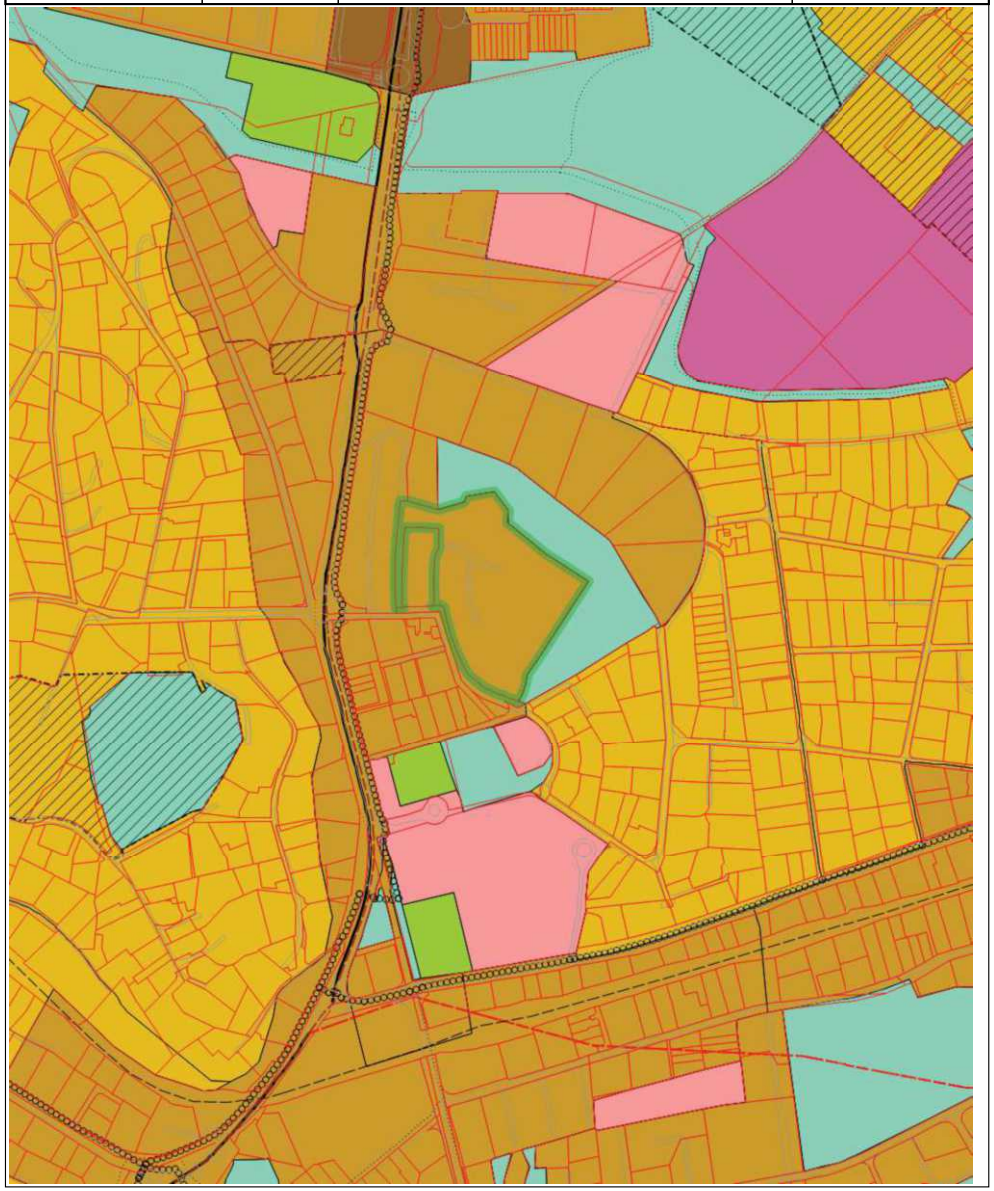
Dokumentnr.: BYGG-17/80103-9

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 41
Adresse:	Midelfarts veg 44 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

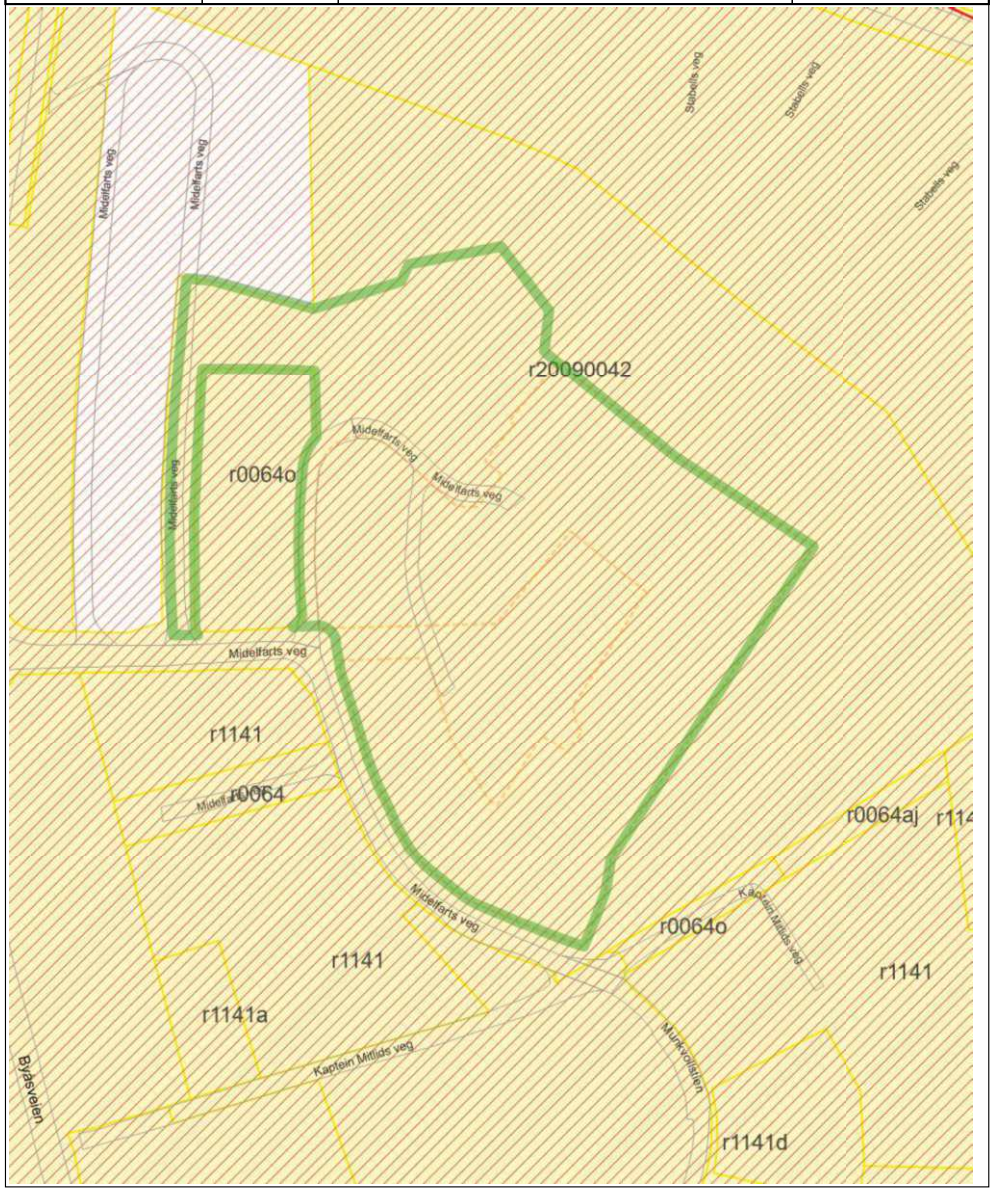
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig hovedveg tunnel
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Sporveg
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 41
Adresse:	Midelfarts veg 44 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

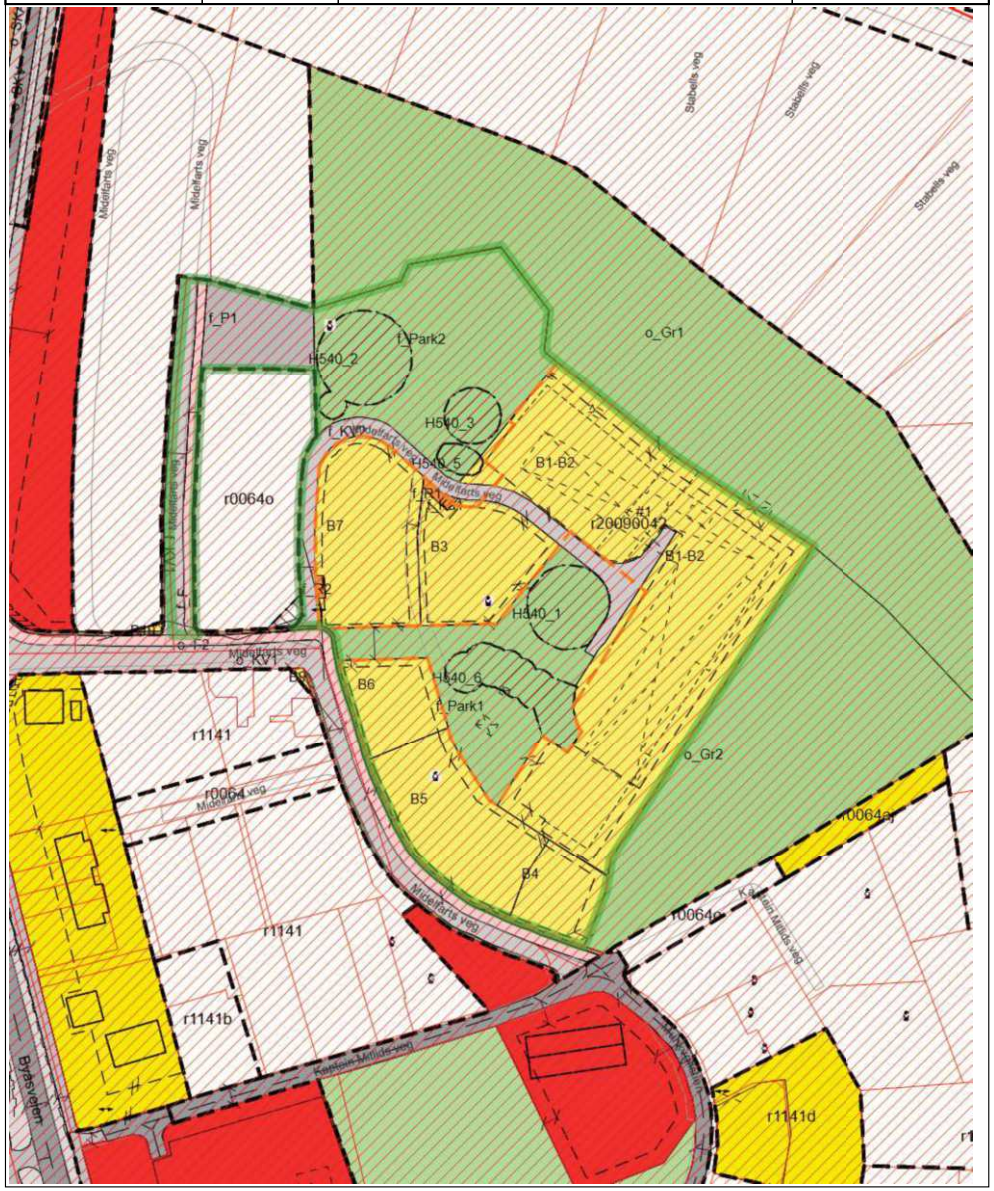
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 41
Adresse:	Midelfarts veg 44 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Offentlig bygg - undervisning
- Gang-/sykkelveg
- Hensyn grønnstruktur
- Renovasjonsanlegg
- Fortau
- Kollektivanlegg
- Grønnstruktur
- RpGrense
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- RpRegulertHøyde
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Park
- Frisikt
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Sykkelveg/-felt
- Kollektivholdeplass
- Park
- Byggegrense
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Frisiktsone ved veg
- Offentlig bygg - barnehage
- Annen veggrunn
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- RpFormålGrense
- Parkeringshus/-anlegg

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20090042
Arkivsak: 11/50692

Detaljregulering av Midelfarts veg 30, Munkvoll gård
Vedtatte Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 22.06.12
Dato for godkjenning av bystyret : 24.05.12

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll "regulering under grunnen" og "regulering på grunnen", datert 21.01.11, senest endret 19.06.12.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - boligbebyggelse
  - renovasjonsanlegg
  - øvrige kommunaltekniske anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - kjøreveg
  - fortau
  - annen veggrunn (grøntareal)
  - parkering
  - parkeringshus

Grønnstruktur
- grønnstruktur
- park

Hensynssoner
- sikringssone frisikt
- sone med angitte hensyn (sikring av verdifull natur)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Areal merket med o i feltnavn på plankartet skal være offentlig formål.

3.2 Terrenginngrep i forbindelse med etablering av fortau og kjøreveg skal gjøres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig som veganlegget.

3.3 Innenfor planområdet skal det oppføres minimum 110 og maksimum 200 boenheter. Minimum 50 % av leilighetene skal være 3-roms eller større, minimum 10 % skal være 4-roms og større og minimum 14 % skal være 2-roms.

116753/12

3.4 Det tillates ikke anlagt bakkeparkeringsplasser innenfor planområdet med unntak av innenfor f_P1 og til sammen seks HC-parkeringsplasser innenfor B1-B2.

3.5 Riggplass skal legges til regulert byggeområde.

3.6 Parkeringskjellere, sportsboder og kjellerareal hvis himling er lavere enn 1,2 meter over ferdig, planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

3.7 Piler på plankartet viser omtrentlig plassering av avkjørsler til parkeringskjellere.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Fellesbestemmelse for boligbebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser og total høyde skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. BRA for det enkelte byggefelt skal ikke overstige BRA angitt på plankartet.

Bygningene i hvert felt skal ha samme takform; flatt tak, pulttak, valmtak eller saltak med vinkel på maks 35 grader. Nødvendig tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over angitt høyde når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Tekniske installasjoner på tak skal ha maks høyde på 1,7 meter over regulert høyde og areal på maks 7 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett framstår med et godt og helhetlig preg og slik at fjernvirkningen av byggene dempes.

2 daa av o_Gr2 kan regnes med i uteromsregnskapet og fordeles på feltene etter % av total BRA for planområdet.

4.1.2 B1-B2

Byggesaken for B1-B2 skal forelegges bygningsrådet for behandling.

Det skal etableres minimum en lekeplass innenfor område B1-B2 på minimum 100 m². I en bredde på minimum seks meter innenfor bestemmelsesområdet #1 skal det etableres et mellomrom uten bebyggelse som ivaretar god sikt fra tuntreet i H540_3 og til Havstein gård.

Parkeringskjelleren skal ikke eksponeres over terreng nærmere enn fem meter fra byggegrensene mot øst- og nordskrenten.

Bebyggelsen skal ikke ha prangende farger og skal ha enkle former.

4.1.3 B3

Det skal etableres minst en småbarnslekeplass innenfor området på minimum 100 m².

4.1.4 B4

Terrenget skal gis en landskapsmessig tilpasning mot parkeringskjelleren mot skråningen mot øst for å unngå at parkeringskjelleren eksponeres.

4.1.5 B5, B6 og B7

Øverste etasje skal ha et BRA på maksimalt 60 % av BRA for etasjen under og skal være tilbaketrukket fra gaten. Det er tillatt med takterrasse på resterende del av takflaten.

4.2 Renovasjon

Dokkingstasjon for mobilt avfallssug skal ligge i et av byggefeltene ut mot o_F2 og f_F. I f_R1, f_R2 og f_R3 skal det være bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke kan kastes i avfallssuget. Innkastene til avfallssuget skal ha universell utforming.

4.3 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Innenfor området for øvrige kommunaltekniske anlegg tillates det oppført trafo.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Vegarealet skal opparbeides som vist på plankartet og skal ha fast dekke.

f_Kv1 skal være felles areal for eiendommene 97/270, 97/617 og 97/679 og senere eiendommer utskilt fra disse.

f_Kv2 skal være felles areal for eiendommen 97/270 og senere eiendommer utskilt fra denne.

o_Kv1 skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

5.2 Fortau

Fortauet (o_F1 og o_F2) skal opparbeides i tråd med detaljplan godkjent av kommunen. o_F2 skal tilpasses avkjørsler med nedsenket kantstein.

f_F1 skal være felles for eiendommene 97/270, 97/617 og 97/679 og senere eiendommer utskilt fra disse.

5.3 Parkering

f_PH2 er felles for B1-B2, B3, B4, B5, B6 og B7.

Det skal settes av 15 parkeringsplasser for eiendommen gnr./bnr. 97/617 innenfor f_P1. Det skal også settes av to parkeringsplasser innenfor f_P1 for nødvendig offentlig tjenesteyting for 97/617, 97/270 eller 97/679. Eventuelle øvrige parkeringsplasser skal disponeres avboligene innenfor planområdet.

Det skal etableres fordrøyningsbasseng for overvann innenfor område f_P1.

Sykkelparkering skal i hovedsak løses inne i parkeringsanlegg under terreng. Det skal i tillegg etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser foran hver blokk i felt B1-B2 og B3 ved hovedinngang.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

Det skal opparbeides turstier gjennom o_Gr1 etter planer godkjent av Trondheim kommune, langs skrenten og ned til blokkområdet i Stabells veg. Det skal ryddes rundt de gjenværende

allétrærne i nordskråningen slik at de kommer tydeligere frem. Fjerning av svartlistede arter, rydding rundt allétrærne og eventuell tynning av vegetasjon og skjøtsel skal gjøres etter planer godkjent av kommunen. Det er tillatt å opparbeide nødvendige sikringstiltak i området.

o_Gr2 skal kunne benyttes til lek. Det skal opparbeides turstier gjennom o_Gr2 langs skrenten og fra o_F2 ved B4 til Michel Grendahls veg. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen. I forbindelse med anleggsarbeid er det tillatt med terrenginngrep. Krattvegetasjon som hindrer aking skal fjernes. Det tillates å legge til rette for kuleløyper og liknende i bakken. Sikring av akebakken med gjerder mot trafikkareal tillates. Det skal etableres skjermende trær øverst i bakken.

6.2 Park
f_park1 og f_park2 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Det skal etableres en småbarnslekeplass, minimum 100 m², og 1 kvartalslekeplass, minimum 800 m² innenfor hvert av områdene.

Det skal etableres gangveg og trerekke i f_Park 1 fra o_F2 opp til tunet. Det er tillatt å etablere kjørbare gangveger innenfor f_Park1.

§ 7 HENSYNSSONER
7.1 Sikringssone frisikt
Innenfor de viste frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

7.2 Sikring av verdifull natur
Trærne innenfor sonene for sikring av verdifull natur skal bevares. Det tillates ikke å hugge eller påføre skade på eksisterende vegetasjon. Trær innenfor hensynssonen skal bevares. Trær som skal bevares, skal gis nødvendig beskyttelse i rive- og anleggsperioden. Nyfundamentering og graving i trærnes rotsone som kan medføre skade på trærnes røtter og redusere treets livsbetingelser er ikke tillatt. Skjøtsel og nødvendig sikring og vedlikehold er tillatt. Dersom det etter arboristfaglig vurdering er nødvendig med utskiftning, kan trærne erstattes med tilsvarende art etter tillatelse fra kommunen. Det skal anlegges et eller flere fordrøyningsmagasin innenfor f_Park 1 som leder vann inn fra omkringliggende arealer til trærne som skal bevares for å sikre vannbalansen i området. Tekniske planer for fordrøyningsmagasinene skal forelegges grøntfagkyndig i kommunen før igangsettingstillatelse gis.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNNOMFØRING
8.1 Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse skal det foreligge daterte foto av hageanlegg og av eksisterende bebyggelse som skal rives. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

8.2 Tiltak for utbygging av boliger skal ikke godkjennes før det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet på barne- og ungdomstrinnet.

8.3 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal spesielt redegjøre for hvordan beboerne i 97/679 til en hver til sikres tilgjengelig atkomst til o_Kv1 fra sine boliger. Riggareal tillates ikke anlagt i området mellom f_KV1 og f_KV2.

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

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker	3 dB

8.4 Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal forelegges kommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.6 Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for veg (inklusive skiltplan), vann og avløp. Overvann skal fordrøyes. Omfang, utforming og plassering av fordrøyning avklares i forbindelse med godkjenning av tekniske planer for vann og avløp. Planen skal vise tilstrekkelig vannmagasin til trær. Opparbeidelse skal gjøres varsomt slik at parktrær som skal tas vare på ikke kommer til skade.

8.7 Detaljert plan for f_park1 og f_park2 skal godkjennes av kommunens sakkyndige på historiske parker og antikvariske verdier før igangsettingstillatelse gis for B1-B2 - B7. Planen skal vise planteplan, møblering/valg av lekeutstyr og markdekker.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
9.1 o_F2 skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse for B1-B2, B3, B4, B5 og B6 kan gis.

9.2 Før rivingstillatelse og igangsettingstillatelse gis skal alle trær innenfor hensynssonene gis tilstrekkelig beskyttelse.

9.3 Sikkerhetsgjerde langs kanten av skrenten fra f_Park2 langs B1-B2 og ned mot Michel Grendahls veg, så langt det er behov for å unngå fallulykker, skal etableres før brukstillatelse kan gis for B1-B2. Sikkerhetsgjerde langs f_Kv2, så langt som det er behov for å unngå fallulykker, skal etableres før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor planen.

9.4 Det skal ikke gis ferdigattest før alle tilhørende fellesarealer, utenom felt f_F, er ferdig

opparbeidet i henhold til planer godkjent av kommunen. Det skal ikke gis ferdigattest før alle tilhørende lekeplasser er ferdig opparbeidet i henhold til planer godkjent av kommunen.

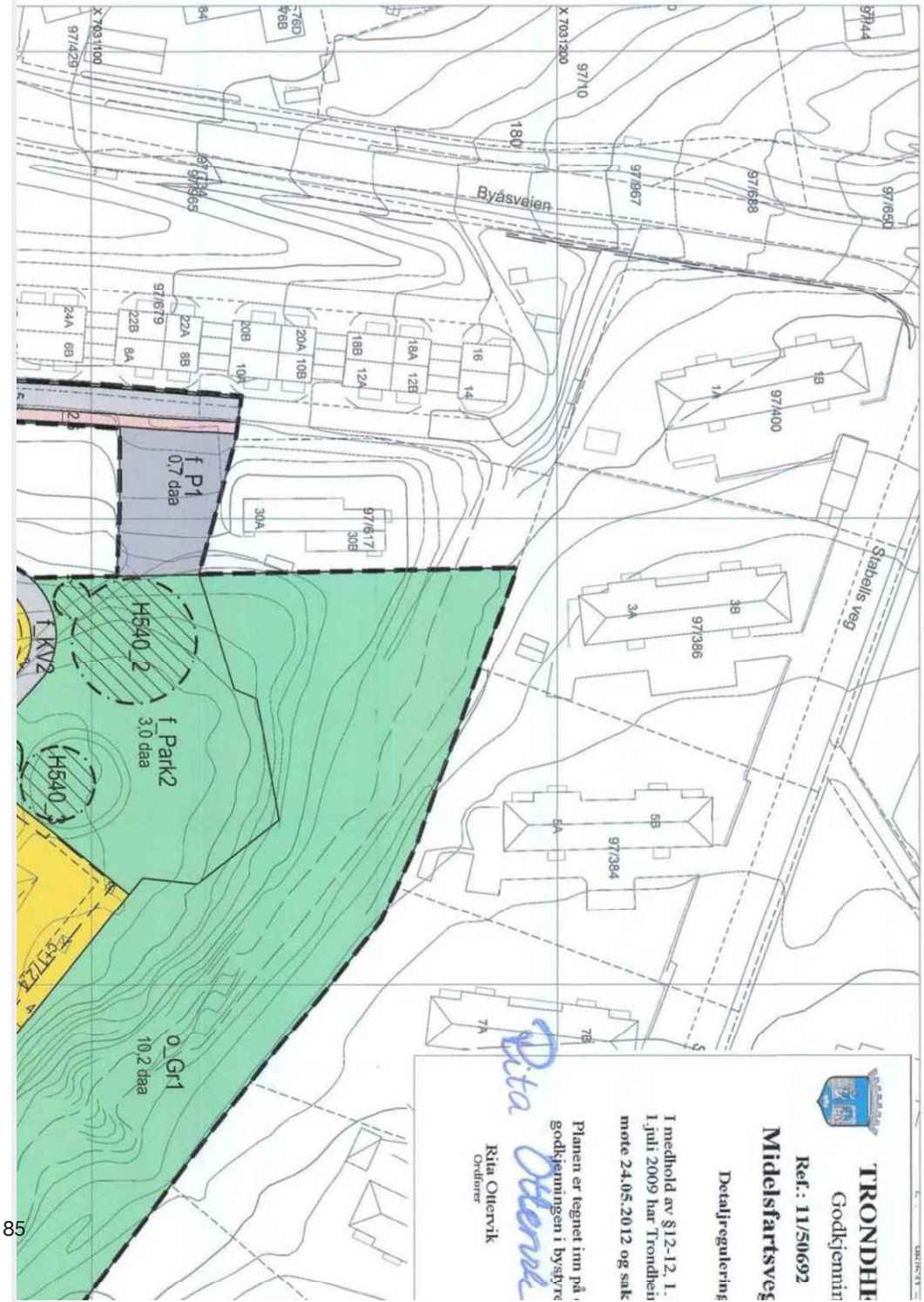
9.5 Alle offentlige områder innenfor planen skal være opparbeidet i henhold til planer godkjent av kommunen før ferdigattest kan gis.

9.6 Dokumentasjon på at Munkvollhaugen borettslag har hatt mulighet til å påvirke valg av løsning ved detaljering av avkjørslene til f_Kv1 ved o_F2 skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse for teknisk infrastruktur.

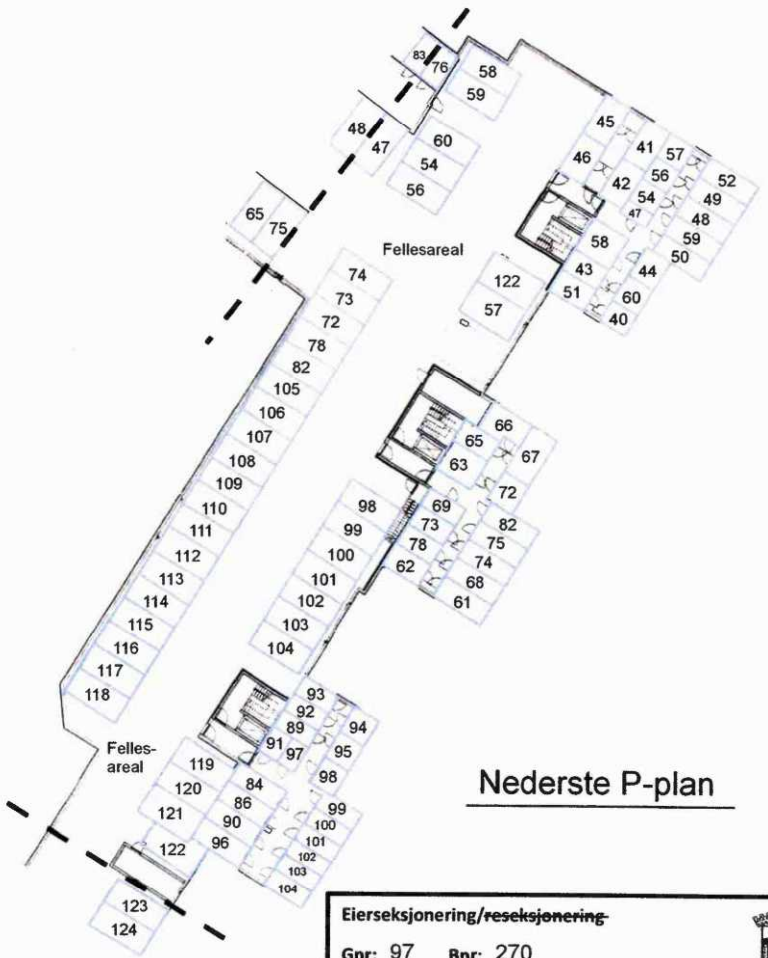
9.7 Gjennomføring av tiltaksplanen for fjerning av svartelistede arter i o_Gr1 skal skje etter plan godkjent av kommunen før ferdigattest for siste byggefelt kan gis.

9.8 Gjennomføringen av fordrøyningstiltakene i VA-planen skal være ferdig utført før ferdigattest for boligene kan gis.

Rita Ottervik
Hilde Hamnes
17.09.2012



Bygningsnr.: 300343323



Nederste P-plan

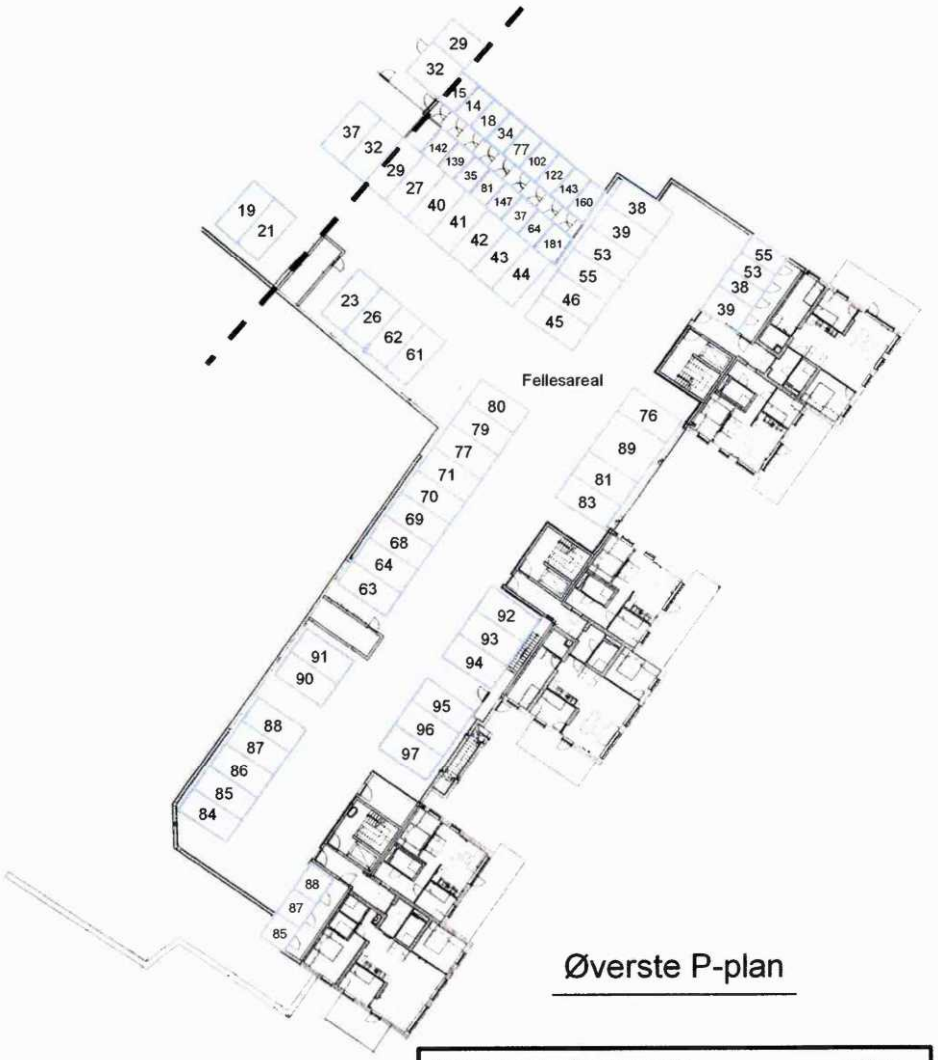
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 97 **Bnr:** 270

Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles **Side:** 3

Bygningsnr.: 300343298



Øverste P-plan

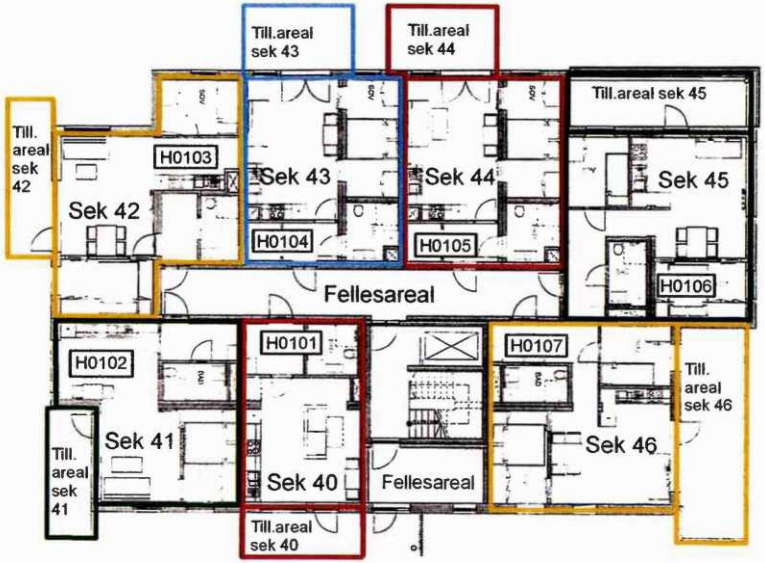
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 97 **Bnr:** 270

Seksjon: Tilleggsareal til seksjon

Felles **Side:** 6

Bygningsnr.: 300342935



Nr.44

Plan 1. etg

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 97 **Bnr:** 270

Seksjon: 40-41-42-43-44-45-46

Felles **Side:** 17

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

Notater

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: 33260117 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Midelfarts veg 44, 7022 Trondheim.
Gnr. 97, Bnr. 270, Snr. 41, 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 11 500,- 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: 33260117
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.04.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no