

Midelfarts veg 46

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Midelfarts veg 46

6

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



Velkommen til Midelfarts veg 46 - En flott selveierleilighet fra 2015 beliggende på Munkvoll.

Velkommen til

Midelfarts veg 46



Her har du direkte utgang til en takoverbygd terrasse på 8 kvm.

Midelfarts veg 46

Prisantydning	2 400 000
Omkostninger	69 481
Totalpris	2 469 481
Fellesutgifter	2 410 pr. mnd.
Bruksareal	38 m ²
BRA-i	32 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA-b	0
TBA	8 m ²
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 937 m ²
Byggeår	2015

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Rune Hallan

Eiendomsmegler

91895559

rune.hallan@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





De store vindusflatene
gir rikelig med
naturlig lysinnslipp.



Stue og kjøkken løsningen er på 21,5 kvm.



Her har du direkte utgang til en takoverbygd terrasse på 8 kvm.





På kjøkken har man gode oppbevaringsmuligheter.



De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Boligen er oppvarmet med elektrisitet og fjernvarme.



Badet er utstyrt med servantskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og innfellbare dusjdører.



Flislagt gulv i gang med varmekabler.





Leilighetens soveplass.









Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. Her har leiligheten også egen bod.



Både dagligvarebutikker og busstopp er kun en kort spasertur unna.



Her har du både nærhet til sentrum og tilgang til grønne områder.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 38,0 m²

- BRA-i: 32,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Entre, bad og stue/kjøkken.

Standard

1. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og ventilasjonsaggregat.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og innfellbare dusjdører.

Stue: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Flis på vegg over benkeplate på vegger. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og kjølfrysenskap.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Plass i felles garasjeanlegg, seksjonert som tilleggsareal til seksjonen.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Buvik Elektro AS, Installert rundstift 1 fas 16A til parkeringsplass i garasje. Arbeidet ble gjort før jeg kjøpte boligen.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Det er mulig å installere ladeanlegg for elbil etter

avtale med sameiet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 11

TG 2: 2

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2: Våtrom: Bad: av overflater Høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved døren er noe mindre enn det som er anbefalt. Det er sprekk i silikonfuge i hjørne bak vaskemaskin. TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU: Balkong, terrasse, platting: Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Bod og parkeringsplass i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Boden er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt sist i rapporten.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leilighet på ett plan i første etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med stående panel. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1937,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 14.03.2018. Ferdigattest gjelder for nybygg boliger med parkeringskjeller i Midelfarts veg 40 - 64.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og fjernvarme.

Energikarakter: C - Grønn

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 400 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

60 000,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

8 213,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

-
2 483 181,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

-
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 410,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Fellesskostnader: kr 1 244,-

Tilleggsytelser:

A konto energi : kr 276 ,-

Medlemskontigent: kr 29,-

Fastbeløp måling og avregning energi: kr 148,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 538,-
Parkering: kr 175,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsopgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 8 328,- for 2024.

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til kr. 694,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 10.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 3 871,- pr. 31.12.2023.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 724 501,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 753 104,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Munkvoll gård, Orgnr: 914 989 078
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB
Sameiet består av 181 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk .

Under pkt. 1-1 i sameiets vedtekter står det at det er Pliktig medlemskap i velforening som eventuelt opprettes.

Velforening er tinglyst, men per februar 2020 eksisterer ingen velforening.

Det er et tomteareal ved siden av Munkvoll gård som evt. kan benyttes til boligareal fram i tid. Blir det utbygging på den, så vil det bli snakk om en velforening for å regulere felles bruk av adkomstvei.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. 87854977.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 7 066 005,-
Driftskostnader kr. 7 899 831,-
Årsresultat kr. -694 042,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 1 533

847,- per 31.12.2023.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet

for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Regulering

Eiendommen er avsatt til nåværend boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er regulert til bl.a. boligformål, grønnsstruktur samt sikringssoner for friskt og angitte hensyn (sikring av verdifull natur)

iht.reguleringsplan r20090042.

Igangsatt plan r20240026 vedr. runnel fra Nydalsbrua til Byåsen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 1079172, tgl. 08.12.2014 - Seksjonering
SNR: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 33 / 13058

Dnr. 305352, tgl. 19.07.1954 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5371, tgl. 22.04.1971 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 10936, tgl. 10.08.1973 - Skjønn
for fastsettelse av erstatning for skader og ulemper ved legging av elektr. kabler over d.e.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4732, tgl. 19.03.1996 - Erklæring/avtale
Rett til 15 parkeringsplasser
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 824168, tgl. 29.09.2014 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 65865, tgl. 23.01.2015 - Erklæring/avtale
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 801563, tgl. 03.09.2015 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens

salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker

ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Rune Hallan per e-post rune.hallan@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 89 55 59. Alle budforhøyelser skal bekreftes av

megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om

hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Sander Pettersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Midelfarts veg 46.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 97, bnr. 270, snr. 69 i Trondheim.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1240257.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,850 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 20 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Rune Hallan / +47 91 89 55 59/
rune.hallan@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 06.01.2025

Tekniske
dokumenter

Midelfarts veg 46 7022 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2015
BRA: 38 m²
BRA-i: 32 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsgbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25152>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarerklæring for arbeider tilknyttet stikk i garasje. Det er fremvist samsvarerklæring for montering av komfyrvakt og installasjon i leilighet.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Anbefalte tiltak

Samsvarerklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved døren er noe mindre enn det som er anbefalt. Det er sprekk i silikonfuge i hjørne bak vaskemaskin.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Fuge bør utbedres. Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

21.11.2024

Rapportdato

29.11.2024

Hjemmelshavere

Navn:

PETERSEN SANDER

Tilstede ved inspeksjon:

Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?

Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Fredrik Johnsen

Telefon:

91132028

Firma:

Takts-forum Trøndelag AS

Epost:

fj@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

TAKST-
FORUM
TRONDLAG

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:

Midelfarts veg 46, 7022 Trondheim

Kommunenr:

5001

Gårdsnr:

97

Bruksnr:

270

Festenr:

Seksjonsnr:

69

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

2015

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan i første etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med stående panel. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Supertakst

Midelfarts veg 46, 7022 Trondheim

5 av 14

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	32	0	0	8
Felleskjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	38	32	6	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	32	0	Entre, bad og stue/kjøkken.	
Totalt m²	32	32	0		

Kommentar til arealberegning

Bod og parkeringsplass i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Bodan er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e. Sjøakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt sist i rapporten.

Supertakst

Midelfarts veg 46, 7022 Trondheim

6 av 14

35

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterder i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det bemerkes mindre skade nederst på dør til på badet uten at forholdet anses som alvorlig.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning ifra byggeår fremstår med normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 14.03.2018	
Er det avvik på krav til reiming, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i rørskap på badet. Det er avrenning fra rørskapet til gulv på badet.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er etablert stikk ved parkeringsplass.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring for arbeider tilknyttet stikk i garasje. Det er fremvist samsvarserklæring for montering av komfyrvakt og installasjon i leilighet.	
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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen tegn til vesentlige avvik.	

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved døren er noe mindre enn det som er anbefalt. Det er sprekk i silikonfuge i hjørne bak vaskemaskin.	
TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fuge bør utbedres. Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er etablert klemring og mansjett i sluket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd siste, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd siste til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er tatt hull fra stue mot badet uten å avdekke tegn til skader. Det var ikke mulig med hulltaking mot dusjsonen da denne grenser mot fellesareal.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

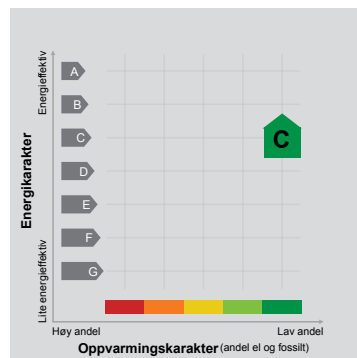
Hovedbygg

1. etasje



ENERGIATTEST

Adresse	Midelfarts veg 46
Postnummer	7022
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300342931
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2024-52866
Dato	21.11.2024
Innmeldt av	FREDRIK JOHNSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2015
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 32
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Praktisk informasjon om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Midelfarts veg 46 Snr 69
1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240257		
Adresse	Midelfarts veg 46		
Postnummer	7022	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Sår3mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1 fornavn	Sander	Selger1 etternavn	Pettersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløp/vann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Buvik Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når

installert rundstift 1 fas 16A til parkeringsplass i garasje. Arbeidet ble gjort før jeg kjøpte boligen.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ledeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det er mulig å installere ledeanlegg for elbil etter avtale med sameiet.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleiidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleiidom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig. Jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Pettersen, Sander

Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.11.2024

Primære transportmidler

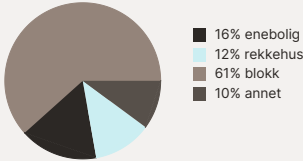
- 1. Egen bil
- 2. Buss

- Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100
- Støynivået
Lite støynivå 90/100
- Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Sport

- Byåsen skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball 7 min 0.5 km
- Vognhallvegen balløkke
Ballspill 11 min 0.8 km
- 3T-Byåsen 15 min
- EasyFit Byåsen 23 min

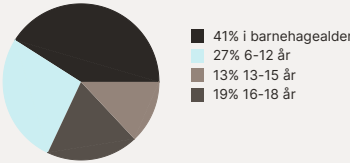
Boligmasse



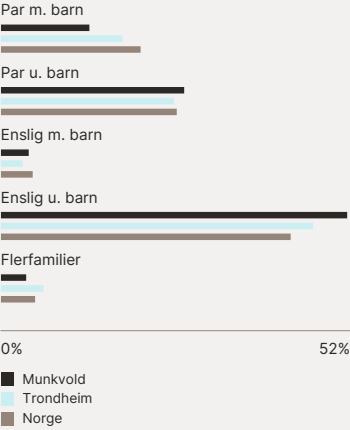
Varer/Tjenester

- Byåsen Butikksenter 6 min
- Vitusapotek Havstad Torg 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

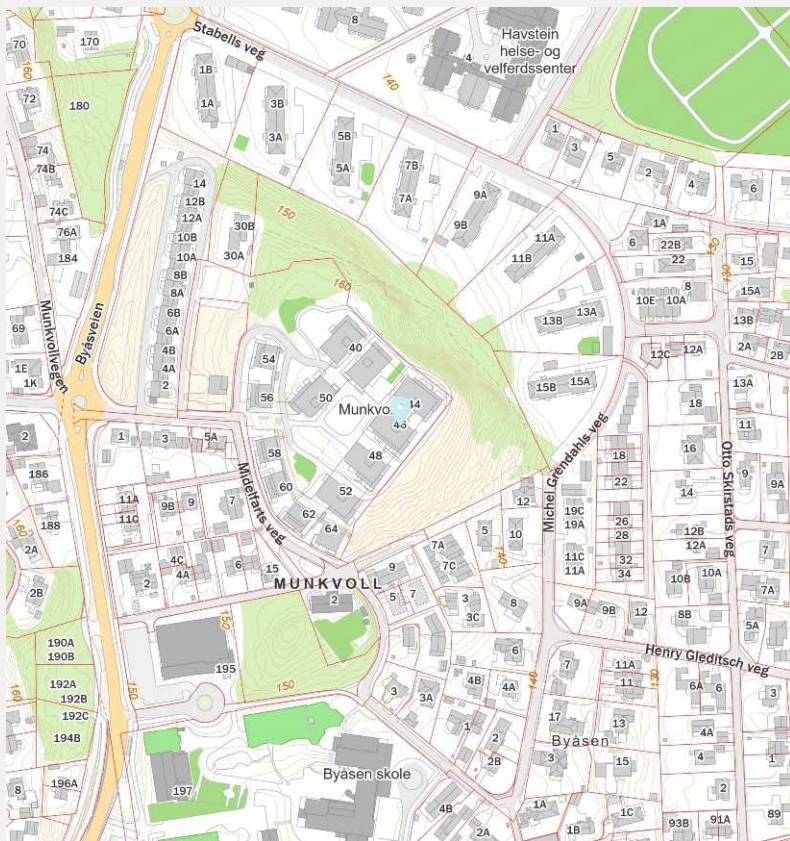
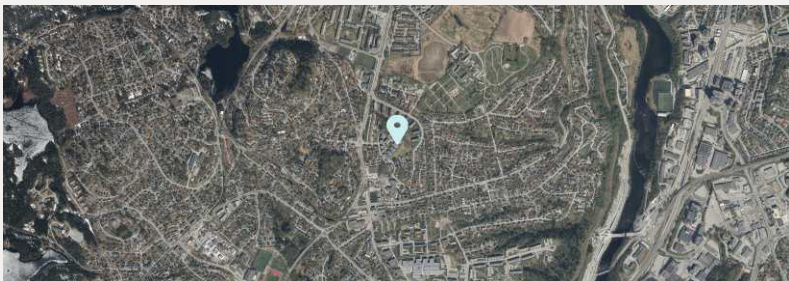


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

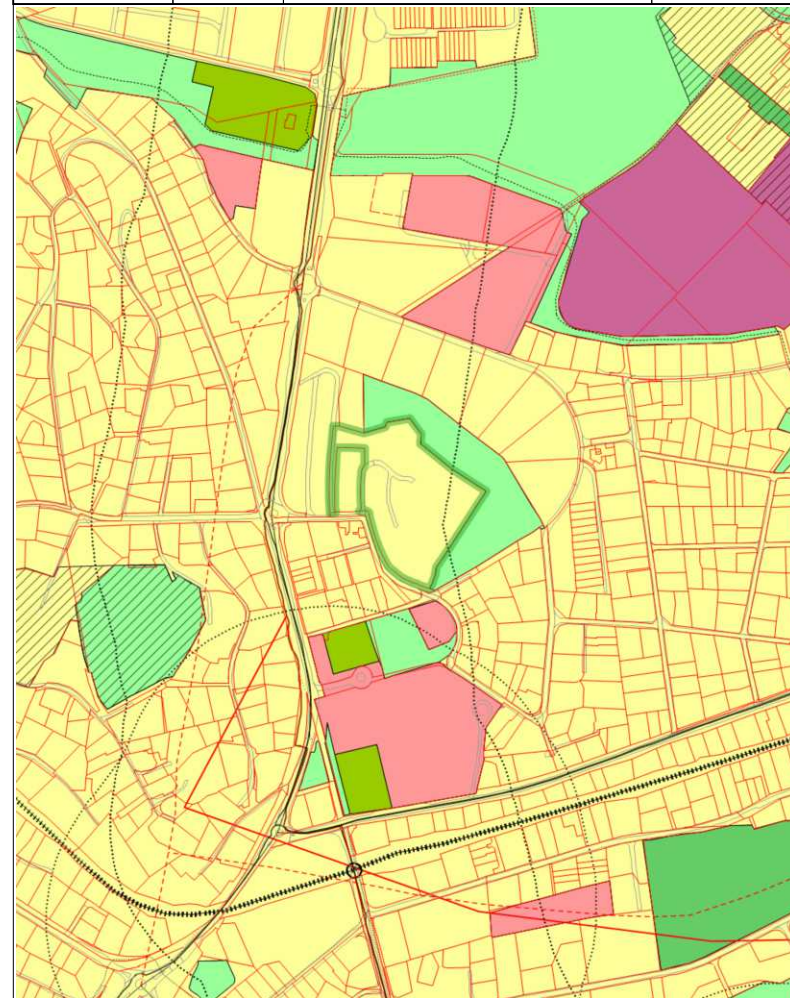


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				
	Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 69
	Adresse:	Midelfarts veg 46 7022 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Målestokk
1:5000



15.11.2024 08:36:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

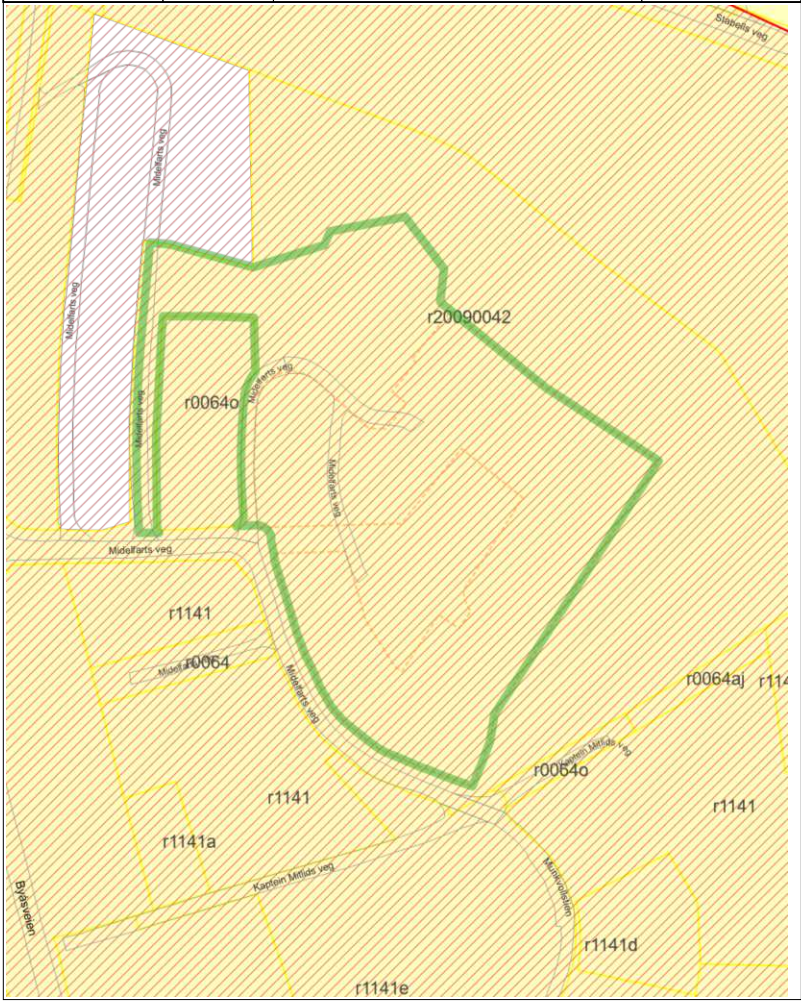
Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Bestemmelsesområde parkering og uterom
 Bestemmelsesområde kollektivåre	 Bestemmelsesområde lokalsenter	 Kollektivknutept - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - Tunnel - Framtidig	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Framtidig
 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Sporveg - På bakken - Nåværende	 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
 Kollektivtrase - På bakken - Framtidig	 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Grav- og urnelund - Nåværende
 Grønnstruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Framtidig	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		

Side 2 av 2

	PlanOversikt	
---	--------------	---

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 69
Adresse:	Midelfarts veg 46 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				



Side 1 av 2

Tegnforklaring

☐ Veg

Privatveg gatenavn .

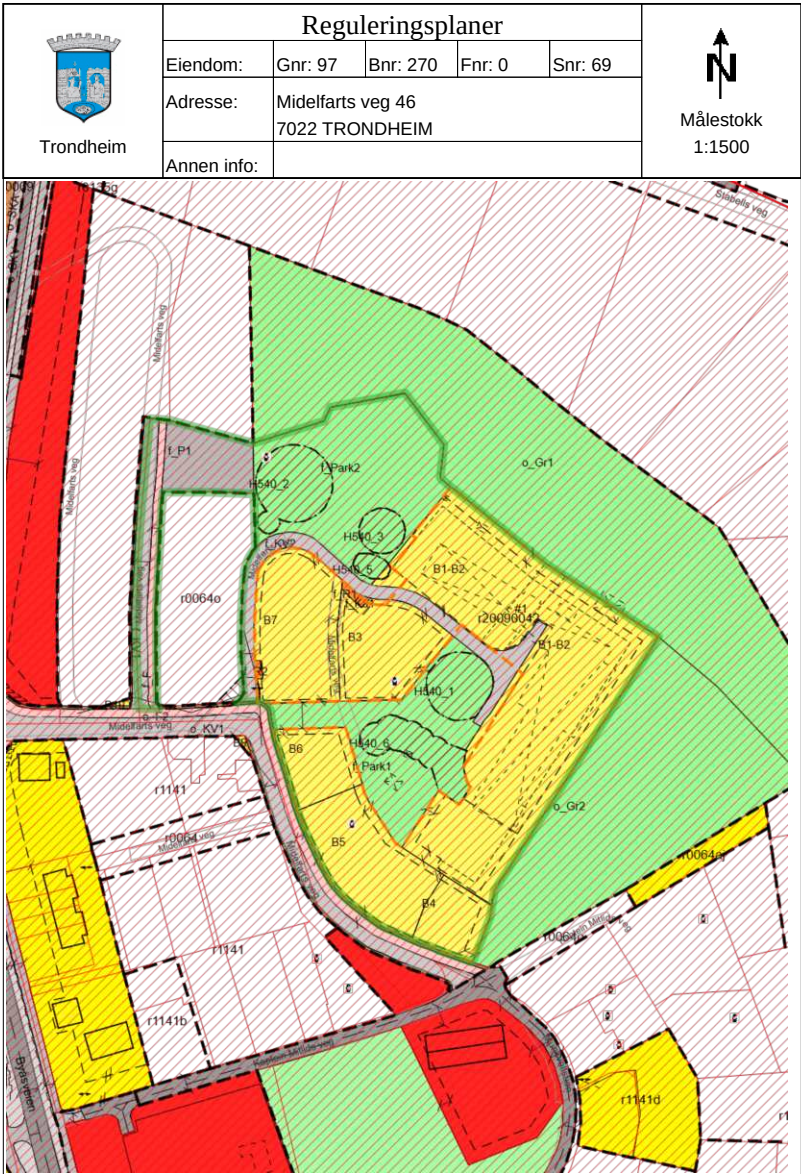
Fylkesveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn

☒ RpOmråde igangsatt

☐ RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



15.11.2024 08:36:21 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

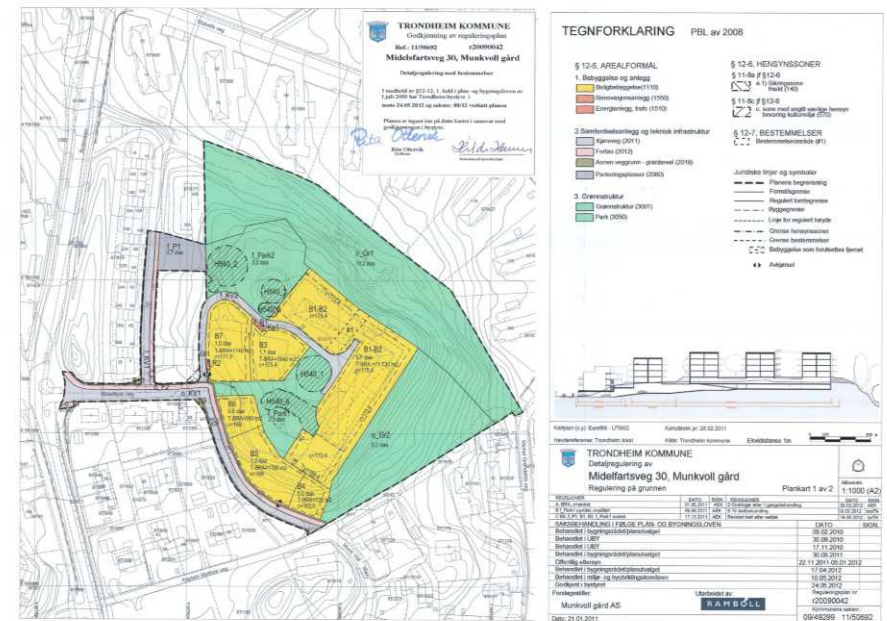
Side 2 av 2

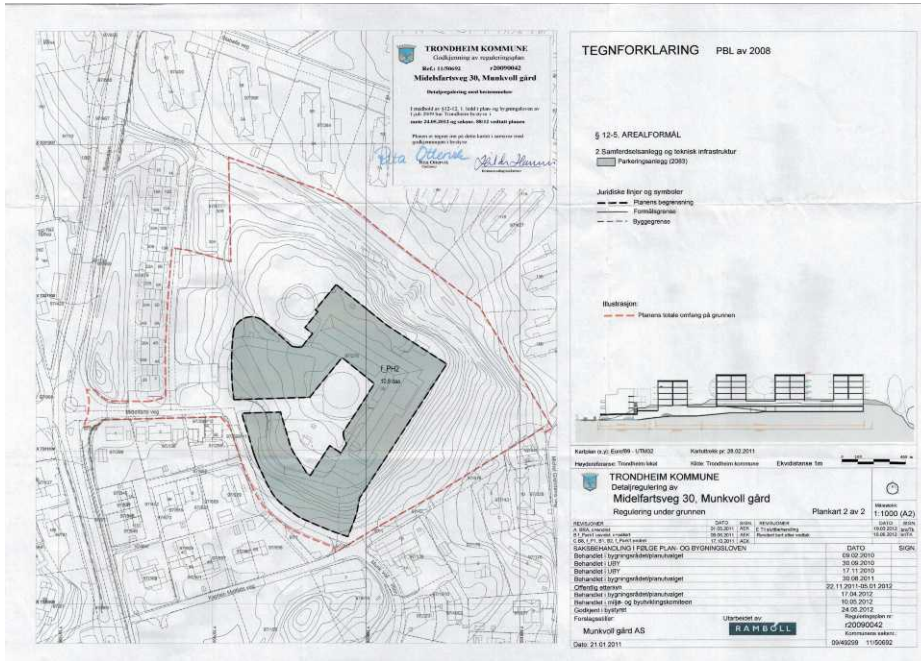
15.11.2024 08:36:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

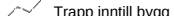
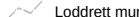
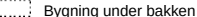
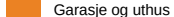
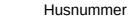
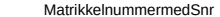
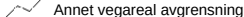
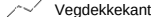
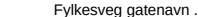
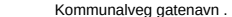
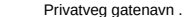
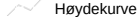
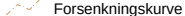
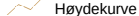
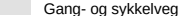
Side 1 av 2

Tegnforklaring

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





Tegnforklaring		
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrensepunkt
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Flaggstang
 Gjerde	 Loddrett mur	 Skjerm
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Bygning under bakken
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Matrikelnummer	 MatrikelnummermedSnr
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Kanal og grøft	 Høydekurve	 Forsenkningskurve
 Forsenkningskurve	 Høydekurve	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Bru	 Parkeringsområde
 Trapp	 Seksjonert bruksrett	 Hovedteig seksjonert eiendom
 Seksjonert grunneiendom	 Eiendomsinfo	

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MUNKVOLL GÅRD

Vedtatt i ordinært årsmøte 20.04.2017,
Sist endret i årsmøte 19.03.24

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 nattesøvn, 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 frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i 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 tillatt å luften 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 tillatt 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 elektrisk griller og gasser grill som er tillatt på verandaene.

9. Brudd på ordensreglene

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

Trondheim, mars 2017

Ny epostadresse til styret i sameiet

Munkvoll Gård

Styret ønsker å lage epostgrupper slik at viktige beskjeder kan gis til beboere på felles epost så raskt og enkelt som mulig.

Vi ber derfor alle eiere og leietakere, og nye eiere, i sameiet om å sende inn oppdatert informasjon om hvilken epostadresse du/dere kan kontaktes på. Husk å inkludere informasjon om hvilket hus og hvilken leilighet det gjelder.

Send epost til

Styret.munkvollgard@gmail.com

Viktige henvendelser til styret kan også gjøres til denne adressen.

**Med vennlig hilsen
styret i sameiet**



Sameiet Munkvoll Gård

November 2021

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 seksjonsnummer, og seksjonert sammen med din bod som din eiendel 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.tobbb.no/minside.
Her legges også informasjon og oppslag til eierne ut. (Oppslagsavtalen)
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 ringesapparat. (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): 62X94 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 bli. Annet bestilles hos Systemsikring AS i Klæbuvegen
- **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. Nøkkelbestilling kan legges inn på www.tobbb.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.

Fortsetter

Adgang boder

Sammen med nøklene til leiligheten, skal det være utlevert minst 1 RFID brikke som gir adgang til det bodområdet 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.

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 sykkelboden. Den er beregnet for sykler. Moped og MC skal ikke lagres her uten etter avtale med styret, når det er ledig plass. Moped og MC er kjøretøy og hører normalt ikke til her.

Åpning garasjeport

Åpning av garasjeport skjer normalt med utlevert fjernkontroll. Denne fungerer dårlig for åpning hvis TRV sin søppelegebil står utenfor. Det er noe overlappende frekvenser på deres fjernstyring som forstyrrer portåpning.
Det er bryter på innsiden for utkjøring ved behov.
Port kan også åpnes via mobiltelefon. Denne tilgangen må bestilles hos styret.
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.

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.

Kjøring og parkering i sameiets fellesarealer ute og inne

Kjøring i området for sameiet (internveier) ønskes begrenset. Kun til nødvendig kjøring. Parkering er ikke tillatt rundt blokkene. Respekter skilt om kjøring og parkering.

Gjesteparkering

Gjesteparkering utvendig skjer ved nr 30. Denne plassen er vår eiendom, men deles noe med Trondheim kommune som eier nr 30. Det blir etter hvert oppmerket parkering her. Kun tillatt for gjesteparkering, som er kortvarig. (en kveld på ca 4 timer) Parkering av andre kjøretøy som bobil og tilhengere er forbudt.
Det finnes noen få gjesteplasser innvendig i garasje. Disse er også kun for korttidsparkering. Overtredelse av parkeringsbestemmelser kan etter flere advarsler medføre at styret setter på hjul lås på aktuell bil og blir ikke låst opp før gebyr er betalt.
Ved gjesteparkering, SKAL bilen ha parkeringsbevis fra sameiet godt synlig i frontruten. Det skal også være korrekt utfyllt.
Blokk med slike parkeringsbevis kan hentes ut hos styret

Fortsetter

Søppelhåndtering

Restavfall kastes med i luke/rør for søppel sug anlegg. Disse er spredd utover anlegget vårt. Papir og plast kastes i aktuelle nedsenkede containere for dette. Papp/papir inne mellom blokkene ved intern veg. Plast kastes i containere foran nr 36 ved intern veg.
TRV som eier av søppel sug anlegget planlegger å sette opp åpning med RFID brikke. De er derfor ikke utenkelig at samme brikke skal brukes på papp og papir containere.
Vi har kjennskap til at det også skal samles inn matavfall i Trondheim. Det er mulig at strukturen på hva som kastes hvor kan bli noe endret i fremtiden.

Betjening av avstillingsknapp og Brannsentraler.

Alle leiligheter er utstyrt med forsinkelses knapp for utløst brannalarm ved matlagning etc. Det er mulig å utsette alarmen før den går i anlegget ved bruk av denne. Utløsning av brannalarm pga matlagning og det medfører vektoruttrykning, blir belastet eier av leiligheten. Så det er viktig å bruke ventilasjonsanlegget ved matlagning, øk hastighet på ventilasjon ved bruk av avtrekksvitte på kjøkken.
Veiledning for denne følger vedlagt som eget skriv

Ladning av el-bil

Det er ikke tillatt å lade elbil eller hybridbil fra vanlig stikkontakt. Dette pga brannfaren. Det er ikke tillatt 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. Der kobles det opp lader til den enkelte parkeringsplassen for de som ønsker det. Hver laderne sikres med 32A sikring i 400V fordeling.
Det benyttes Schneider EvLink ladere 22/7 kW.
Systemet er datastyrt med lastbalansering, og fjernavlesing for avregning via Techem portalen.

Ventilasjon.

Hver leilighet er utstyrt med eget ventilasjonsanlegg. Normal drift på dette er posisjon 2. Når spjeldet på kjøkkenvirtvifte åpnes, forzeres 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 – veranddør og vinduer, samt verandegulv og rekkverk. Gjelder også rør/røringer 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.

Betjeningsinstruks for MX-5000
Ved brann tilkall brannvesen på telefon 110



Informasjon Brannalarmsentralens front		
1. Informasjonsdisplay	2. Informasjon om status	3. Navigasjonspiler

Ved alarm gir informasjonsdisplayet (1) informasjon om type alarm, område og sted. Bruk navigasjonspilene (3) for å få mer informasjon.

Ved brannalarm: Les av informasjonsdisplayets informasjon om stedsangivelsen. Kontroller stedet og få en bekreftelse om at dette er en reell brannalarm.

Ved bekreftet brannalarm:

Start evakuering av alle personer i bygningen.

Meld fra til brannvesen hvis denne ikke er meldt automatisk.

Brannvesen avslutter alarm når de kommer.

Ved falskalarm:

Avstill brannalarm og meld fra til brannvesen hvis denne er meldt.

Ber sentralen om passord, bruk passord: **110 +** 
 Etter en alarm:

Avstill intern sumner med bryter merket	
Avstill klokke med bryter merket	
Tilbakestill sentralen med bryter merket	

Betjeningsinstruks for
tilstedeværelsesbryter i leilighet



Informasjon og betjening på tilstedeværelsesbryteren	
1. Lys som viser status	2. Trykknapp for betjening av enheten

Ved utløst brannalarm i din leilighet: Sirenene i din leilighet vil starte, og en «timer» vil begynne en nedtelling på 2 minutter. Oppsøk detektoren(e) i din leilighet og få en bekreftelse på om dette er en reel eller en falsk alarm. Den utløste detektoren vil lyse rødt fast på begge sine statuslys.

Ved bekreftet brannalarm:

Start evakuering av alle personer i bygningen.

Meld fra til brannvesen hvis denne ikke er meldt automatisk.

Brannvesen avslutter alarm når de kommer.

Ved falskalarm:

Se på din tilstedeværelsesbryter, statuslampen (1) skal nå lyse rødt. Innen 2 minutter fra sirenene startet må du trykke på trykknappen midt på enheten (2), sirenene vil nå stoppe og en ny «timer» vil begynne en nedtelling på 3 minutter. Fjern så årsaken for falskalarmen, dette kan være røyk, støv, og fra matlaging, damp eller lignende.

Hvis årsaken er fjernet etter 3 minutter:

Brannvarslingsanlegget vil gå tilbake til normal status.

Hvis årsaken ikke er fjernet etter 3 minutter:

Brannvarslingsanlegget vil melde brannalarm og sirenene vil starte på nytt. Eventuelle alarmoverføringer vil igangsettes og alarmen må avsluttes på betjeningspanelet i sentralens front, se veiledning ved sentral.

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 gjeldende 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 ufravelige 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 skriftlig forhåndssamtykke fra styret/årsmøtet. Med installasjoner menes eksempelvis oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise og annen solavskjerming, platting, rekkverk, ol.

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseiere som etter godkjenning har endret/montert nytt i forbindelse med veranda/terrasse, utover standard 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.

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

(4) 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.

(5) 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 seksjonseierens 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 rådhetsen 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 besluttet.

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 framtreddende 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.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Munkvoll Gård

Tid: Tirsdag 19.03.2024 - kl.18:30
Sted: Auditoriumet, Byåsen vgs.

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 2023

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Det er budsjettet med kr. 270 000,- til styrehonorar.
Fordeling skjer internt i styret.

Styrets innstilling: Styret foreslår at honorar vedtas i henhold til budsjett.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring vedtekter, punkt 1-2, andre avsnitt: Hva sameiet omfatter

Punkt 1-2, andre avsnitt foreslås endret.

Dagens vedtekter:

"Alle seksjonseiere må være medlemmer i TOBB boligbyggerlag og er pliktig medlemmer i velforening som eventuelt opprettes i området".

Foreslås endret til:

"Alle seksjonseiere må være medlemmer i TOBB boligbyggerlag".

Endringen krever 2/3 flertall.

Saken er meldt inn av styret.

Styrets innstilling: Forslaget godtas pga. tilpasning til dagens drift og aktører.

5.2 Endring vedtekter, punkt 2-2, femte avsnitt: Rettslig råderett over parkeringsplasser

Punkt 2-2, femte avsnitt foreslås endret.

Dagens vedtekter:

"En seksjonseier kan bestille lader tilkobling til sameiets infrastruktur for ladning av elektrisk kjøretøy. Bestilles til styret. Seksjonseier betaler for lader. Forbruk faktureres av sameiet. 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. brannfare ved overbelastning".

Foreslås endret til:

"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. brannfare ved overbelastning".

Endringen krever 2/3 flertall.

Saken er meldt inn av styret.

Styrets innstilling: Forslaget godtas pga tilpasning til dagens drift og aktører.

5.3 Endring ordensreglenes punkt 6, femte avsnitt: Kjøring, parkering og bruk av parkeringskjeller

Punkt 6, femte avsnitt foreslås endret.

Dagens ordensregler:

"Ved bruk av gjesteparkering skal p-bevis plasseres synlig i bilens frontrute.

Styret har ansvar for administrering og utdeling av p-bevis til sameierne.

Gjesteparkering er beregnet for korttids parkering (Noen timer pr dag). Ved behov for lengere parkering, kontakt styret. Det er beboers ansvar å informere gjester om gjeldende regler".

Foreslås endret til:

"Ved bruk av gjesteparkering skal sameier registrere gjestens bilnummer i sameiets system for gjesteparkering. Styret har ansvar for administrering av brukere i systemet. Gjeste-parkering 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".

Saken er meldt inn av styret.

Styrets innstilling: anbefaler årsmøte å vedta forslaget til endring.

5.4 Utbetalinger til styremedlemmer - utført arbeid for sameiet

Styret skal ha mottatt juridisk råd fra Tobb i anledning at styremedlemmer, eller styremedlemmers selskap, mottar økonomisk godtgjøring for utført vaktmesterarbeid for sameiet.

Styremedlemmer kan som kjent ikke motta godtgjøring ut over styrehonorar uten årsmøtevedtak.

Seksjonseier har forespurt forspurt Tobb om innholdet i slikt råd gitt til styret, men fått til svar at bare årsmøtet kan kreve å få dette fremlagt. (E-post av 20.09.2023)

Saken er meldt inn av Oddbjørn Hanssen.

Forslag til vedtak:

1. Juridisk råd fra Tobb til styret i nevnte sak skal fremlegges i sin helhet for årsmøtet 19 mars 2024.
2. Årsmøtet skal votere om a) etablert praksis skal godkjennes eller b) avvikes.

Styrets innstilling: **Styrets kommentar:**

Styret fikk i april 2022 epost fra Tobb Advokater ved Marit Figenschau, som beskrev fremgangsmåten som styret har fulgt. Se vedlegg til innkalling

Styret kan opplyse årsmøte om at Erik Solem og Trond Anderssen via sine enkeltmannsforetak har fakturert sameiet følgende: Faktura er uten mva, da omsetning på foretakene er under momspiktig omsetning.

Erik Solem: Kr 17.820 for renhold garasje med vaskemaskinen
Trond Anderssen: Kr 11.520 for renhold nedre garasje med vaskemaskin
Begge har i tillegg fakturert kr 9.900 for 4 dagers arbeide med rundvask i øvre garasje, begge plan.

Styrets forslag til vedtak:

Etablert praksis godkjennes av årsmøtet

5.5 Informasjonsflyt fra Styret til Seksjonseierne

I henhold til vanlig praksis i boligselskaper, skal sameiet ha et nettsted der seksjonseierne enkelt kan skaffe seg oversikt og informasjon om driften av sameiet.

Saken er meldt inn av Oddbjørn Hanssen.

Forslag til vedtak: Styret skal gi fortløpende informasjon til seksjonseierne om følgende:
1. Referat fra styremøter. (Sensitive personopplysninger skal utelates).
2. Vedlikeholdsplan som går over 3-5 år.
3. HMS-plan.
4. Årshjulet - som er et planverktøy - som gir oversikt over planlagte aktiviteter og møter.

Styrets innstilling: **Styrets kommentarer:**
Sameiet bruker www.tobb.no/minside som informasjonskanal/nettsted.

1. Styrereferat. Skal vi legge ut noe, må det være en anonymisert oversikt over saker som er behandlet, og da kun som en enkel linje hva saken gjelder.

2. Vår vedlikeholdsplan er i ett avansert regneark Denne går både på inneværende år, 3 år og 5 års planlagt behov. Saken er at vedlikeholdsplanen endres hele tiden. Legger vi en plan på fremtidig vedlikehold, endres den fort når det oppstår strakstiltak. Da må planlagt vedlikehold forskyves i forhold til sameiets inntekter. Fremdrift på vedlikehold legges ut i statusrapporter/meldinger som styret legger ut på tobb.no/minside, i tillegg til årsmelding til årsmøte.

3. HMS plan. Sameiet er tilkoblet HMS system som TOBB har. (BevarHMS). Her er oppgaver lagt inn med forfallsdato, og hensyntatt både årlig og flerårige hendelser. Administrers av TOBB og følges opp årlig med revisjon.

4. Årshjulet er på TOBB/min side.

Styrets forslag til vedtak:

Styret tar i bruk årshjulet til informasjon om dato for styremøter, og legger ut informasjon på tobb.no/minside om endringer i vedlikeholdsplan.

5.6 Avtale med Trondheim Parkering termineres

Vedrørendeinnmeldt sak 5,1 til årsmøte2023. Parkering på tunet og gjesteplasser. Styrets forslag til vedtak i 2023 var: Styret ferdigstillerpåbegynt arbeide med skilting og borttauing av feilparkerte biler. Vedtatt med 43 stemmer, 3 stemte blank

Saken er meldt inn av Geir Otto Berg.

Forslag til vedtak: 1. Årsmøte ber styret fremlegge avtalen med Trondheim Parkering AS i sin helhet.
2. Årsmøtet pålegger styret å redegjøre for hvorfor de har gått bort fra sitt forslag om egenkontroll av kjøring/parkering på tunet og våre gjesteparkerings plasser
3. Korttidsparkering inne i kjellerener idag regulert til maks 6 timer. Beboere mener at dette er for kort tid, og ønsker endring på dette.

Korttidsparkering inne i parkeringskjeller endres til 24 timer.

Styrets innstilling: Kommentarer fra styret:

Styret i sameiet inngikk avtale med Trondheim Parkering AS fra 1/6-2023. Det er en driftsavtale med: Oppstartskostnad kr 4.950, driftsvederlag pr mnd på kr 2.800. Bindingstid er til 01.06-2028.

Driftsvederlag og bindingstid er tilpasset kostnadene for juridisk korrekte skilting overalt. Kostnadene for skilting er på ca kr 70.000, som nå er bakt inn i avtalen.

Avtalen er tilgjengelig på styrerommet og kan vises de som er interessert, men den vil ikke bli publisert til alle.

Bakgrunnen for kontakt med Trondheim parkering as, var ett tips fra en sameier på beboermøte etter årsmøtet 2023.

Styret skjønnte fort at vi som sameie, hadde lite å stille opp med juridisk, for å gjennomføre egenkontroll og sanksjonering. Her er det tryggest å ha profesjonelle aktører som har det juridiske i orden.

Parkeringstiden innvendig er satt til 6 timer for å hindre misbruk av parkeringsplassene. Gjesteplassene er for korttidsparkering for besøkende.

Før vi gikk til Trondheim parkering, hadde vi 8 timers parkering innvendig. Fikk da masse klager fra beboere på andre som parkerte bil nr 2 inne på gjesteplass. Satte derfor ned tiden til 6 timer, så ingen kunne stå over natten.

Parkeringstiden er noe vi bestemmer selv. Det er fint om årsmøte kan sette tiden som vi skal benytte, men den må være fornuftig for å hindre misbruk av parkering bil nr 2.

Vi er heldige som har så mange gjesteplasser. Mange andre borettslag og sameier har ikke egne parkeringsplasser for besøkende, og der må det benyttes offentlige plasser.

Forslag til vedtak:

Fortsetter dagens praksis med 6 timer inne i garasjen og 7 døgn ute ved Midelfarts veg nr 30.

5.7 Ulovlig parkering

Jeg opplever at bruk av tunet som parkering for mer en korte opphold, fremdeles er like mye, som etter at de nye skiltene om parkering forbudt har kommet. I perioder i helgene synes jeg det faktisk har økt. Videre står det ofte parkert biler mellom blokk 40 og 42 over tid. Jeg er mye hjemme og med utsikt til tunet, og har til gode å se noen som helst kontrollører fra Trondheim Parkering, og ingen bøter på noen bilvinduer siden i sommer.

Det kan ikke være slik at jeg som beboer ber mine besøkende om å overholde parkeringsforbudet, mens andre bare overser dette uten noen form for konsekvenser.

Saken er meldt inn av Grete Zahl- Gardå

Forslag til vedtak: Tiltak, mer tydelig skilt om parkering forbudt ved innkjøring, og etterlysning av kontroll og botelegging på tun/øvrigt området.

Styrets innstilling: **Styrets kommentar:**
Viser til annen sak til årsmøte angående avtale med Trondheim Parkering AS. Skiting er gjennomgått med dem ved oppstart, og er utført i henhold til gjeldende regler. Kontroll og gebyr legging utføres av dem.
En del kjøretøy er unntatt parkeringsbestemmelsene, f.eks Trondheim kommune Hjemmetjenesten.

Styrets forslag:
Dagens praksis videreføres.

5.8 Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenester utgifter sakset fra regnskap 2022:

Vaktmestertjenester 2022 kr 292 000
Vintervedlikehold kr 267 000
Sommervedlikehold kr 205 000

X og Y tjenester utført av firma til 2 styremedlemmer Beløp ukjent.
Innleie av andre tjenester f.eks felling av trær. Beløp ukjent.

Saken er meldt inn av Unni Ivangen.

Forslag til vedtak: Innhente pris ved brøyting ved behov , ved mye snø. minst 3 tilbydere. Sommervedlikehold løses ved leasing og serviceavtale av robot plenslåer. Innhente priser ut ifra dagens priser. Ansette en vaktmester på deltid, som kan være tilgjengelig for beboerne når vi trenger det, og som er ansvarlig for tjenesten.

Styrets innstilling: **Styrets kommentar:**
Styret innhenter anbud på sommer og vintervedlikehold. Før neste vintersesong innhentes nye anbud.
Sommervedlikehold er nylig reforhandlet.

Ansettelse av egen vaktmester er ikke økonomisk forsvarlig, da vi får arbeidsgiveransvar. (Problemer sykdom, permisjon etc)
Sameiet har vaktmestertjenester fra Tobb Bygghrift når det gjelder fellesareal. Den enkelte seksjonseier kan for egen regning benytte deres tjenester for sin leilighet.

Tjenester utført av firmaet til 2 styremedlemmer, er kommentert i annen sak til årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Nåværende praksis videreføres.

5.9 Vedlikeholdsplan

Følgende sak ønskes fremmet til årsmøte i sameiet munkvoll gård 19 mars 2024.

Det begynner å avdekkes flere uavklarte forhold rundt dårlig utført arbeide ved bygging av sameiet.

Fremtidig behov for vedlikehold synes å være uoversiktlig og styrets håndtering av årlig vedlikehold synes å bære preg av tilfeldigheter og lite planlagt.

Styret pålegges å utarbeide og fremme for godkjenning en plan for vedlikehold for minimum 5 år frem i tid.

En slik plan skal inneholde som et minimum følgende.

1. Oversikt over de ulike bygningsdelene og fellesarealene som må vedlikeholdes.
2. Opplysninger om konkrete forhold og tilstand på de ulike bygningsdelene.
3. Forslag til intervaller og tidspunkt for tiltak.
4. Estimerte kostnader for det enkelte tiltak og prosjekt.
5. Langsiktig budsjett og plan for finansiering av tiltakene.
6. Styret pålegges å utarbeide et forslag til årlig avsetning til et vedlikeholdsfond basert på vedlikeholdsbehovet beskrevet i sameiets vedlikeholdsplan.

Saken er meldt inn av Odd Eirik Sæther.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar fremlagt forslag og pålegger styret å få denne vedtatt innen utgangen av 2024.

Styrets innstilling: **Styrets kommentar:**
Som kommentert i annen sak til årsmøtet, så har styret en vedlikeholdsplan.
Vedlikeholds kostnader inngår i det årlige budsjettet på bakgrunn av vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak:
Styret viderefører dagens vedlikeholdsplan.

5.10 Avtale med Mer

Følgende sak ønskes fremmet til årsmøtet i sameiet 19 mars 2024.

Styret pålegges å legge frem for årsmøtet hvilke kostnader som er bundet til avtalen som er inngått med Mer og hvor lenge avtalen er undertegnet for.

Videre pålegges styret å legge frem hvilke kostnader som ligger til grunn for styrets fastsettelse av ladekostnader på kr 2.00 pr kwt og senere kr 1.50 pr kwt fra okt for tilslutt å øke til kr 1.80 i januar 2024.

Styret pålegges å legge frem en tilbakebetalingsplan for overfakturering på ladepunktene.

Ladepunkter skal faktureres lik sameiets kwt pris.

Saken er meldt inn av Odd Eirik Sæther.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å pålegge styret å samle inn lister over brukte/fakturererte kwt på våre ladepunkter fra beboerne og deretter tilbakebetale det overfakturererte beløp.

Styrets innstilling: **Kommentar fra styret:**
Sameiet har en løpende avtale med MER, og den enkelte sameier med lader, har sin avtale med MER for drift.
Sameiet betaler for 5 kontrollpunkt med kr 99 (Eks mva) pr mnd pr punkt.

Ved oppstart juni 23, ble strømkostnaden satt til samme nivå som via Techem. Fra Oktober 23 ble strømkostnaden satt til kr 1.50 pr kwt.
Dette inkluderer nettleie og faste kostnader på kr 0,71 pr kwt.
Med strømpriser i perioden november til januar, gikk sameiet sannsynligvis i underskudd på dette. Overskuddet fra sommermånedene går vi ut fra dekker opp det.
Sameiets strømreregninger viser ikke pris pr time, og derfor ikke mulig å beregne strømkostnad ved den enkelte ladning.

Fra 1/2-24 beregnes det spotpris for strøm, samt påslag for faste kostnader pr kWh på kr 0,71. (MER åpnet ikke for spotpris ladning før dette)

Styrets forslag til vedtak:
Styret finner det ikke mulig å beregne nærmere kostnad pr ladning. Saken avvises

5.11 Oppfølging av årsmøtesak nr 5.2.2023 - Utbygging av terrasser på fellesareal..

Bakgrunn:

I årsmøtet i 2023 fremmet vi sak om at en terrasse i nr 62 var utvidet fra byggegodkjent på 15 kvm til 48 kvm. Dette etter vedtak fra styret. Det må skilles mellom eksklusiv enerett til bruk av fellesareal og byggetillatelse.

Årsmøtet vedtok følgende i saken:

"1. Styret pålegges å utarbeide retningslinjer for behandling av søknader om utvidelser på bakkeplan på fellesarealet. Forslaget legges fram for seksjonseierne på årsmøtet.

Retningslinjene skal minimum omhandle:

- krav til konkret beskrivelse av utforming, størrelse, materialvalg og angitt tidsbegrensning,
- hvor stor økonomisk kompensasjon sameiet skal beregne for leie av fellesareal,
- hvorvidt utvidelsen av terrasser på bakkeplan skal tilbakestilles ved fraflytting.

2. Nåværende praksis stoppes inntil slike retningslinjer er vedtatt av årsmøtet. Det skal ikke innvilges nye søknader om utvidelser av terrasser eller annen bebyggelse som reduserer fellesarealet."

I forbindelse med oppfølging av årsmøtesaken ba vi styret opplyse om arbeidet i samtlige saker der det er gitt vedtak til utvidelse av terrasser. Styret har unnlatt å svare - selv etter purring. Legger derfor til grunn at samtlige vedtak om utvidelser av terrasser på bakkeplan har likelydende ordlyd som gitt til tidligere seksjonseier i nr. 62. I dette vedtaket er det ikke inntatt vilkår som ivaretar sameiets fellesinteresser.

Styrets oppfølging av årsmøtevedtak fra 2023 fremlegges i årsmøtet 19 mars 2024. Innholdet skal følge opp årsmøtevedtaket fra 2023 - også med de gitte underpunkter. Videre, skal reguleringsplanen for området hensyntas, spesielt estetisk. Styrets forslag, med de eventuelle endringer som fremkommer på årsmøtet, er et styreverktøy for fremtidig regulering og bruk av fellesarealet.

Saken er meldt inn av Oddbjørn Hanssen.

Forslag til vedtak:

1. Alle tidligere styrevedtak som har gitt seksjonseiere rett til å utvide terrasser på fellesareal opphører.
2. Seksjonseiere på bakkeplan gis nytt vedtak som skal inneholde retningslinjer vedtatt av årsmøtet 19 mars 2024.
3. Endringene tas inn som tillegg til vedtektene i punkt 4.1.1 Rett til bruk.
4. Alternativt må seksjonseiere på bakkeplan søke om resekjonering og betale omkostningene og kompensasjon til sameiet.

Innskrenkning av fellesareal medfører at dette må oppmåles på nytt og meldes inn til Foretaksregisteret.

Styrets innstilling: Vedlagt følger uttalelse fra Tobb Advokat. Saken må forkastes, da nytt årsmøtevedtak ikke kan ha tilbakevirkende kraft. Vedtak er lovlig vedtatt i styret, som egne saker og med hensyn til bruksrett for de i 1 etg. I innlegget foreslås en vedtektsendring av vedtektenes punkt 4-1 (5) Styret ber årsmøte vedta denne endringen

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Trond Anderssen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Erik Solem

Torill Oddveig Brobakk

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Geir Fossum

Jørgen Risnes

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Sina Alkok

6.5 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.

28.02.2024

Sameiet Munkvoll Gård
styret

Sameiet Munkvoll G³rd - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 486 460	4 943 172	5 486 690	5 694 945
Inntekter garasjer		364 800	353 400	0	387 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 078 036	1 049 076	1 078 036	1 154 418
Andre tillegg	1	58 252	61 788	71 688	68 425
Andre driftsinntekter	2	78 457	12 450	364 800	0
Sum driftsinntekter		7 066 005	6 419 886	7 001 214	7 305 388
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-36 308	-36 308	-37 647	-38 070
Styrehonorar	4	-257 500	-257 500	-267 000	-270 000
Forretningsflyrhone		-210 772	-205 221	-212 610	-218 000
Honorar administrative tjenester		-32 728	0	-32 700	-34 400
Eksterne honorar	5	-69 124	-63 376	-68 000	-158 250
Kontingent boligbyggelag		-54 300	-64 200	-64 200	-58 825
Drifts- og serviceavtaler	6	-1 098 858	-2 311 575	-1 030 000	-1 160 000
Vaktmestertjenester		-737 206	-13 356	-785 600	-750 000
Renholdstjenester		-408 481	0	-400 000	-440 000
Ljpende vedlikehold	7	-1 005 188	-889 217	-400 000	-550 000
Periodisk vedlikehold	8	-1 662 681	0	-1 400 000	-1 300 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 048 088	-1 019 118	-1 078 036	-1 154 418
Forsikring		-633 205	-606 095	-689 100	-645 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-12 061	-4 688	-4 900	-12 600
Energi, felles		-527 660	-376 356	-426 500	-483 000
Andre driftsutgifter	9	-105 672	-158 255	-144 000	-170 300
Sum driftskostnader		-7 899 831	-6 005 265	-7 040 293	-7 442 863
DRIFTSRESULTAT		-833 826	414 621	-39 079	-137 475
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		139 784	112 598	40 000	140 000
Netto finansposter		139 784	112 598	40 000	140 000
Resultat fjr skattekostnad		-694 042	527 219	921	2 525
Ordinrt resultat etter skatt		-694 042	527 219	921	2 525
RSRESULTAT	10, 13	-694 042	527 219	921	2 525
Disponering av totalresultat:		-694 042	527 219	921	2 525
Overfjrt til annen egenkapital		0	527 219	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-694 042	0	0	0

Org.nr: 914 989 078 - 790

Side 12 av 29

Sameiet Munkvoll G³rd - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLd PSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	5 574	585
Forskuttede kostnader MBU	11	1 112 647	853 199
Periodiserte kostnader	11	367 708	371 550
Mellomregning Klare Finans	11	62 328	65 584
Oppjente renter	11	75 167	40 402
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 968 190	2 954 205
Sum omlrpsmidler		3 591 614	4 285 526
SUM EIENDELER		3 591 614	4 285 526

Org.nr: 914 989 078 - 790

Side 13 av 29

Sameiet Munkvoll G³rd - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 533 847	2 227 888
Sum egenkapital		1 533 847	2 227 888
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		496 286	341 964
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Forskudd kunder		61 779	51 416
Forskuttete inntekter MBU		1 223 220	1 136 506
P ³ lnppte kostnader		276 484	227 752
Annen kortsiktig gjeld		0	300 000
Sum kortsiktig gjeld		2 057 767	2 057 638
Sum gjeld		2 057 767	2 057 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 591 614	4 285 526

Sted: _____, dato: _____

Trond Anderssen Leder	Knut Larsen Bolsj Styremedlem	Erik Solem Styremedlem
Per Arne Severinsen Styremedlem	Torill Oddveig Brobakk Styremedlem	

Org.nr: 914 989 078 - 790

Side 14 av 29

Sameiet Munkvoll G³rd - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

I regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Forordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. Drvige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og rrvig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjettede felleskostnader til sameiet. lth. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseiere panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belnp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbelnp p³ det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomfyr. Panteretten omfatter ogs³ krav som skulle ha vnr rt betalt etter at det har kommet inn en begly ring til namsmyndighetene om tvangsdekning. P³ bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p³ utes³ ende felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Boder og utbygg	3 952	7 488
Kontingent	54 300	54 300
Sum andre tillegg	58 252	61 788

Kontingent gjelder medlemskontingent for medeiere.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strymavgift elbil	7 939	0
Kompensasjon/erstatning	63 818	0
Kontingent	0	9 600
Salg av nplker, l ³ s, adgang. etc.	1 900	0
Utleie av parkering/garasjer	4 800	0
Viderefakturering	0	2 850
Sum andre inntekter	78 457	12 450

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	36 308	36 308
Sum personalkostnader	36 308	36 308

Samlet antall³ rsværk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Org.nr: 914 989 078 - 790

Side 15 av 29

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	257 500	257 500

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	14 375
Fakturerte tjenester	0	7 525
Juridisk rådgivning	51 675	41 476
Sum eksterne honorarer	69 124	63 376

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	28 156
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vaktmestertjenester	0	292 008
Avtale om vintervedlikehold	0	267 853
Avtale om sommervedlikehold	0	205 708
Avtale om renholdstjenester	0	510 521
Avtale om vakt- og sikringstjenester	217 765	208 584
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	365 525	305 406
Avtale om drift og kontroll port/garasje	1 464	9 178
Avtale om varme, ventilasjon og sanitetjenester	3 875	1 709
Avtale om skadedyrbekjempelse	18 876	11 153
Avtale om parkeringskontroll	27 188	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	442 518	442 571
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	21 646	25 404
Sum drifts- og serviceavtaler	1 098 858	2 311 575

Avtale om kontroll av el-anlegg gjelder betaling av infrastruktur elbil, hvor det gjenspeiler 11 av totalt 20 kvartalsbetalinger à kr 110.631. Jfr. ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB frørt på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	166 483	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	743 284	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	151 984	0
Sum vedlikehold	1 005 188	889 217

Reparasjon og vedlikehold el-anlegg inkluderer oppgradering til LED-lys i garasjeanlegg med kr 338.000. På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	1 662 681	0
Sum periodisk vedlikehold	1 662 681	0

Periodisk vedlikehold består i sin helhet av malerarbeid på B- og C-blokkene/Midelfarts veg 54-64.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	64 817	75 328
Verktøy, driftsmateriell, inventar	9 815	6 422
Kontorrekvisita, trykksaker	0	12 632
Drift maskiner	9 196	10 620
Gaver	0	136
Generalforsamling ^a rsmjnte	9 118	2 000
Kurskostnader	0	1 200
Bankgebyrer	1 114	1 099
Andre gebyrer	7 182	19 939
Tilskudd bomlign	2 940	2 802
Hjemmeside/Internett/TV-abo	1 409	409
Alarmutrykning	0	25 673
Andre kostnader	80	-4
Sum andre driftsutgifter	105 672	158 255

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	2 227 888	1 700 670
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-694 042	527 219
i rets endring i disponible midler	-694 042	527 219
Disponible midler i periodens slutt	1 533 847	2 227 888
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 533 847	2 227 888

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest^a ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	24	24
Bankinnskudd	1 968 166	2 954 181
Sum bankinnskudd	1 968 190	2 954 205

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 227 888	1 700 670
Annen egenkapital 01.01	2 227 888	1 700 670
i rets resultat	-694 042	527 219
Annen egenkapital 31.12	1 533 847	2 227 888
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 533 847	2 227 888

Resultat og balanse med noter for Sameiet Munkvoll Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Munkvoll Gård		
Styreleder	Trond Anderssen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Per Arne Severinsen (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Torill Oddveig Brobakk (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Erik Solem (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Knut Larsen Bolsø (sign.)	13.02.2024



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Munkvoll Gård

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Munkvoll Gård.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

side 2 av 2

Side 22 av 29



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

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

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-20 20:45:08 UTC



Penneo Dokumentnummer: 022E1XW8LQ-ZW53-8DKZW-UTDE-02Q4

Penneo Dokumentnummer: 022E1XW8LQ-ZW53-8DKZW-UTDE-02Q4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Side 23 av 29

Årsmelding 2023 for Sameiet Munkvoll Gård

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Munkvoll Gård for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Trond Anderssen
Styremedlem, Per Arne Severinsen
Styremedlem, Torill Oddveig Brobakk
Styremedlem, Erik Solem
Styremedlem, Knut Larsen Bolso
Varamedlem, Geir Fossum
Varamedlem, Jørgen Risnes

Styrets arbeid i siste periode

Det er i 2023 avholdt 11 styremøter, med totalt 79 saker

Antall leiligheter med eierskifte i 2023 er 19 stk.

Hva er gjort i 2023 av vedlikehold:

Husene Midelfarts veg 54 til 64 er behandlet utvendig. De var så dårlig beiset mot værsidene, at her måtte vi inn med børstning/skraping i tillegg til grunning, før 2 strøk med Optimal.

Alle lysrør i garasjer og fellesområde som boder er skiftet ut til Led armaturer (260 stk)

Øvre garasje er vasket tak/vegger. Ikke utført etter nybygging.
Nedre garasje, mindre skit etter utbygger, så den utsettes til neste år.

Det er i 2023 investert i reservepumpe, for sirkulasjon av varmtvann til oppvarming. Sameiet er meget sårbar på vintertiden, hvis denne pumpen vi i dag bruker, stopper og må skiftes ut.

Andre saker i 2023

Montert vannmåler på hoved inntak vann. Det medfører at fra 2/1-2024 får sameiet Munkvoll Gård, regning fra Trondheim kommune vedrørende vann og avløp og kostnader for dette. Hver leilighet sparer kostnaden for leie av kommunal vannmåler (2 stk). Disse vannmålerne blir imidlertid stående med fjernavlesning til Techem. Leilighetens forbruk av varmt og kaldt vann, vil fortsatt bli målt med disse målerne via Techem og danne grunnlag for leilighetens kostnader for vannforbruk, som du tidligere betalte direkte til Trondheim kommune.

Budsjett for 2024:

Budsjett lagt opp med generell økning på felleskostnader for drift av sameiet på 3,8%

I tillegg til felleskostnader og parkering, som styret kan justere, inneholder månedlige kostnader elementer som styret ikke har kontroll på:

* Det er akonto energi/fjernvarme

* Fastbeløp måling og avregning (148,00)

* TV/Data fra Telenor (Tillegg elektronisk fellesavtale) (499,00 øker fra 1/3-24 til 538,00)

* Medlemskontingent TOBB (27,00)

I budsjettet ligger nødvendige poster for planlagt vedlikehold i 2024

Oppgaver for 2024:

Det planlagt utvendig behandling av værveggene på 42-52 (Øst/syd-øst). Nr 40 ikke planlagt i år, da den er mer skjermet for sollys og værpåvirkningen.
Planlagt areal er ut ifra forventet kostnad og hva vi har tilgjengelig i forhold til budsjett. Prisforespørsel er sendt ut til 11 aktører. 2 har varslet at de ikke kommer til å sende tilbud. Frist for tilbud er: 16 februar kl 12:00

Nye porter til øvre garasje er bestilt. Monteres i vår.

Vi har i vinter opplevd vannlekkasje i garasje. Det er ikke budsjettert med kostnader her i år, men hvis vi må gjøre noe her, må vi flytte på andre budsjetterte poster. Tilbud på tetting er innhentet, men styret har vurdert slik at vi må få en vurdering av sprekken før vi tetter. Mulig behov for forsterkning. Konsulent fra Sweco med spesialfelt betong konstruksjoner er bestilt.
Saken er i første halvdel av februar innmeldt som mulig reklamasjon til utbygger på skulte feil og mangler.
Når konsulent har sett på saken, vil det bli vurdert om det faktisk er en reklamasjon

Planlagt ombygging av varmesentral. (Feil plassert pumpe). Utførelsen av dette er avhengig av eventuelle andre påkostninger som uforutsett dukker opp. Så det kommer først sent på sommeren, når vi har kontroll på kostnader.

Styret i Sameiet Munkvoll Gård

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2024



Styret Munkvoll Gård <styret.munkvollgard@gmail.com>

Utbetaling av godtgjørelse til styremedlemmer

Advokat <advokat@tobb.no>

1. april 2022 kl. 12:15

Til: Styret Munkvoll Gård <styret.munkvollgard@gmail.com>

Hei,

Bestemmelsen i styrehåndboken gjelder lønn og honorarer som er knyttet til styrets arbeid. Dette kan være fri mobil, PC, kjøregodtgjørelser, ekstra honorar i forbindelse med særskilte saker.

Dette gjelder lønn for arbeid som ikke er knyttet til styrearbeidet. Det som da må på plass er et styrevedtak som engasjerer disse personene. De aktuelle personene er da inhabile og skal ikke delta i behandlingen av saken. Vedtaket må inneholde informasjon om hvilket type arbeid som skal gjøres og til hvilken pris. Det er ikke nødvendig med vedtak i årsmøtet

Med vennlig hilsen

Boligbyggelaget TOBB

Marit Figenschau

Leder advokatkontoret

452 03 124

mf@tobb.no

TOBB

Besøksadresser:

Trondheim: Krumbogata 1

Namsos: Kirkegata 5

Levanger: Gunnlaug Ormstunges gate 6

Steinkjer: Hamnagata 20

[Slett tekst skjult]

Saksfremlegg

Sameiet Munkvoll Gård

Årsmøtet 19.03.2024

Sak 5.10: Oppfølging av årsmøtesak nr. 5.2.2023, retningslinjer for styrets behandling av søknader om utvidelse av terrasser på bakkeplan

a) Innledning

Styret i sameiet Munkvoll Gård ble gitt i oppgave av årsmøtet i sameiet i 2023 å utforme forslag til retningslinjer for behandling av søknader om utvidelse av terrasser. Følgende vedtak ble gjort av årsmøtet:

«1. Styret pålegges å utarbeide retningslinjer for behandling av søknader om utvidelse av terrasser på bakkeplan. Forslaget legges fram for seksjonseierne på årsmøte.

Retningslinjene skal minimum inneholde;

- Krav til konkret beskrivelse av utforming, størrelse, materialvalg og angitt tidsbegrensning,
- Hvor stor økonomisk kompensasjon sameiet skal beregne for leie av fellesareal,
- Hvorvidt utvidelse av terrasser på bakkeplan skal tilbakestilles ved fraflytting.

2. Nåværende praksis stoppes inntil fremlagte retningslinjer er vedtatt av årsmøtet. Det skal ikke innvilges nye søknader om utvidelser av terrasser eller annen bebyggelse som reduserer fellesarealet.»

Styret har bedt advokatkontoret i TOBB om bistand til utforming av retningslinjer. Dette for å sikre at retningslinjene er i tråd med loven og vedtektene.

b) De rettslige rammene i loven og vedtektene

Eierseksjonsloven § 25 regulerer seksjonseiers rett til å bruke boenheten og fellesarealer.

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

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

Vedtektene til Sameiet sier noe om bruksrett til hagearealet i punkt 1-2:

«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.»

Denne formuleringen og praksisen er i tråd med gjeldende rett, og omtales ofte i teorien som såkalte private fellesareal. Dette er fellesareal som den enkelte beboer har en eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til, men ettersom det fortsatt er fellesareal er det slik at vedkommende ikke kan foreta endringer på dette arealet (f.eks. etablere installasjoner/bygningstekniske tiltak) uten godkjenning fra minimum styret.

Eierseksjonsloven § 49 fastsetter hvilke flertallskrav som gjelder for beslutninger på årsmøtet. Hovedregelen er vanlig flertall, styret kan ta beslutninger som årsmøtet kan ta med vanlig flertall.

Når det gjelder søknad om utvidelse av eksisterende terrasser er denne myndigheten gitt til styret/årsmøtet, det går frem følgende av vedtektenes punkt 4-1 (4):

«Alle installasjoner på fellesarealer krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret/årsmøtet. Med installasjoner menes eksempelvis oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise og annen solavskjerming, platting, rekkverk, ol.»

Formuleringen er relativt vanlig og har som budskap at tiltak på enhver type fellesareal krever godkjenning fra sameiet, dette gjelder også for fellesareal som en seksjonseier har eksklusiv bruksrett til. Herunder at i noen tilfeller kreves det kun styrets godkjenning, i andre vil det være nødvendig med årsmøtets samtykke. Bestemmelsen er noe uklar når det gjelder i hvilke tilfeller tiltaket krever samtykke av årsmøtet eller kun styret.

c) Styrets merknader

Styret i sameiet har godkjent utvidelse av terrasser etter søknader fra seksjonseier. Formuleringen i vedtakene er ikke helt tydelig når det gjelder om det er styret eller årsmøtet som skal behandle søknaden om installasjoner på fellesareal. Styret ønsker derfor at fordelingen vedtektsfestes, og at styret gis et mandat for når det er styret som skal behandle søknadene og når det skal behandles av årsmøtet.

Styret legger frem forslag til retningslinjer som beskriver utformingen av terrassen, se nedenfor. Når det gjelder betaling til sameiet for bruken av fellesarealet som beboere i første etasjen har en eksklusiv bruksrett til i henhold til vedtekten, er det ikke rettslig grunnlag for å kreve betaling fra eieren for bruken. Dersom seksjonseieren søker om å utvide området for bruksretten kan det tenkes at godkjenning kan bli gitt med vilkår om at eieren betaler for den utvidede bruksretten. Det er ikke anledning til å gi nye vilkår tilbakevirkende kraft på søknader som er godkjent. Tillatelsen til å utvide terrassen er gitt til seksjonen, og kan derfor vanskelig gis under forutsetning av tiltaket fjernes videresalg. Dette vil være en dårlig løsning for den enkelte seksjonseier, i tillegg til at det vil slite på fellesarealene at en terrasse skal monteres og demonteres flere ganger.

Styret legger frem forslag om at søknad om utvidelse av terrasse på bakkeplan rettes til årsmøtet. Videre at styret kan godkjenne en rekke installasjoner kan også velge å la årsmøte ta stilling til søknaden i alle saker som byr på tvil. Årsmøtet kan vedtektsfeste at alle saker som gjelder installasjoner på fellesarealer skal behandles av årsmøtet.

d) Styrets forslag til vedtak

Styret legger frem følgende forslag til retningslinjer for utvidelse av terrasser, som tas inn i vedtektene som punkt 4-1 (5):

Seksjonseiere kan søke årsmøtet om utvidelse av terrasse på bakkeplan. Tillatelsen følger seksjonen.

Seksjonseierne kan søke styret om øvrige tiltak som gjelder terrassen. Styret kan godkjenne søknaden innenfor disse rammene:

- Rekkverk kan godkjennes inntil 90 cm høyt
- En levegg kan godkjennes, med en høyde på maks 1,90 cm
- Rekkverk/levegg skal utføres i liggende lekter/spiler i husets hovedfarge
- Søknad avgjøres av styret med vanlig flertall
- Tillatelsen følger seksjonen
- Dersom søknaden kommer fra et medlem av styret, er styremedlemmet inhabilt til vurderingen av saken
- Utnyttelse av arealer ut over dette må godkjennes av årsmøtet i sameiet, med kvalifisert flertall.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sak 5.10: Sak fra seksjonseier, oppfølging av årsmøtesak nr. 5.2.2023

a) Bakgrunn og styrets merknader

Styret har mottatt en sak fra en seksjonseier som gjelder oppfølging av ovennevnte sak, se vedlegg til innkallingen. Styret viser i hovedsak til forrige sak, men vil kort bemerke følgende:

Seksjoner som har innrettet seg etter en godkjennelse fra styret og utvidet terrassene, kan vanskelig i ettertid bli bedt om å fjerne terrassene. Når det gjelder reseksjonering kan ikke dette pålegges seksjonseierne, særlig da de det gjelder allerede har en vederlagsfri eksklusiv bruksrett til arealet, og eieren har fått godkjent utvidelsen av terrassen. Videre vil sameiet miste kontrollen over fellesarealet dersom enkelte deler av dette skal seksjoneres som tilleggsdel til den enkelte søkers seksjon, samt at det kan reise en problemstilling opp mot eiendommens rammetillatelse og krav til andel fellesareal.

b) Styrets forslag til vedtak:

Saken tas ikke til følge.

Vedtaket avgjøres ved vanlig flertall.

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 kontakinfo 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
- **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.

Fortsetter

- **Adgang boder**
Sammen med nøklene til leiligheten, skal det være utlevert minst 1 RFID brikke som gir adgang til det bodområdet 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.
- **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 sykkelboden. 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. 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.
Port kan også åpnes via mobiltelefon. Denne tilgangen må bestilles hos styret.
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.
- **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 Mbts)
- **Kjøring og parkering i sameiets fellesarealer ute og inne**
Kjøring i området for sameiet (internveier) ønskes begrenset. Kun til nødvendig kjøring. Parkering er ikke tillatt rundt blokkene. Respekter skilt om kjøring og parkering.
- **Gjesteparkering**
Gjesteparkering utvendig skjer ved nr 30. Denne plassen er vår eiendom, men deles noe med Trondheim kommune som eier nr 30. Det blir etter hvert oppmerket parkering her. Kun tillatt for gjesteparkering, som er kortvarig. (en kveld på ca 4 timer) Parkering av andre kjøretøy som bobil og tilhengere er forbudt.
Det finnes noen få gjesteplasser innvendig i garasje, Disse er også kun for korttidsparkering. Overtredelse av parkerings bestemmelser kan etter flere advarsler medføre at styret setter på hjul lås på aktuell bil og blir ikke låst opp før gebyr er betalt.
Ved gjesteparkering, SKAL bilen ha parkeringsbevis fra sameiet godt synlig i frontruten. Det skal også være korrekt utfyllt. Blokk med slike parkeringsbevis kan hentes ut hos styret
Fortsetter

- **Søppelhåndtering**

Restavfall kastes ned i luke/rør for søppel sug anlegg. Disse er spredd utover anlegget vårt. Papir og plast kastes i aktuelle nedsenkede containere for dette. Papp/papir inne mellom blokkene ved intern veg. Plast kastes i containere foran nr 56 ved intern veg. TRV som eier av søppel sug anlegget planlegger å sette opp åpning med RFID brikke. De er derfor ikke utenkelig at samme brikke skal brukes på papp og papir containere.

Vi har kjennskap til at det også skal samles inn matavfall i Trondheim. Det er mulig at strukturen på hva som kastes hvor kan bli noe endret i fremtiden.

- **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 vektoruttrykning, 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 denne 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 vektor, 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

- **Ladning av el-bil**

Det er ikke tillatt å lade elbil eller hybridbil fra vanlig stikkontakt. Dette pga brannfaren. Det er ikke tillatt 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 styret. Beregne god tid på levering og montering.

- **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/beoer 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 tillatt 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.

side 3

Betjeningsinstruks for MX-5000

Ved brann tilkall brannvesen på telefon 110



Informasjon Brannalarmsentralens front

1. Informasjonsdisplay 2. Informasjon om status 3. Navigasjonspiler

Ved alarm gir informasjonsdisplayet (1) informasjon om type alarm, område og sted.

Bruk navigasjonspilene (3) for å få mer informasjon.

Ved brannalarm: Les av informasjonsdisplayets informasjon om stedsangivelsen. Kontroller stedet og få en bekreftelse om at dette er en reell brannalarm.

Ved bekreftet brannalarm:

Start evakuering av alle personer i bygningen.

Meld fra til brannvesen hvis denne ikke er meldt automatisk.

Brannvesen avstiller alarm når de kommer.

Ved falskalarm:

Avstill brannalarm og meld fra til brannvesen hvis denne er meldt

Ber sentralen om passord, bruk passord: 110 +

Etter en alarm:



Avstill intern summer med bryter merket	
Avstill klokke med bryter merket	
Tilbakestill sentralen med bryter merket	

Brannsentral finnes 4 steder i anlegget. I kjelleren nederste plan. Ved inngang nr 40-U2 og 48-U2. Samt innenfor garasjeporter/dør i begge garasjene.

Betjeningsinstruks for tilstedeværelsesbryter i leilighet



Informasjon og betjening på tilstedeværelsesbryteren

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 1. Lys som viser status | 2. Trykknapp for betjening av enheten |
|-------------------------|---------------------------------------|

Ved utløst brannalarm i din leilighet: Sirenene i din leilighet vil starte, og en «timer» vil begynne en nedtelling på 2 minutter. Oppsøk detektoren(e) i din leilighet og få en bekreftelse på om dette er en reel eller en falsk alarm. Den utløste detektoren vil lyse rødt fast på begge sine statuslys.

Ved bekreftet brannalarm:

Start evakuering av alle personer i bygningen.

Meld fra til brannvesen hvis denne ikke er meldt automatisk.

Brannvesen avstiller alarm når de kommer.

Ved falskalarm:

Se på din tilstedeværelsesbryter, statuslampen (1) skal nå lyse rødt. Innen 2 minutter fra sirenene startet må du trykke på trykknappen midt på enheten (2), sirenene vil nå stoppe og en ny «timer» vil begynne en nedtelling på 3 minutter.

Fjern så årsaken for falskalarmen, dette kan være røyk, støv, os fra matlagning, damp eller lignende.

Hvis årsaken er fjernet etter 3 minutter:

Brannvarslingsanlegget vil gå tilbake til normal status.

Hvis årsaken ikke er fjernet etter 3 minutter:

Brannvarslingsanlegget vil melde brannalarm og sirenene vil starte på nytt. Eventuelle alarmoverføringer vil igangsettes og alarmen må avstilles på betjeningspanelet i sentralens front, se veiledning ved sentral.

Sentralene finnes ved inngangs dør i kjeller nr 40-U2, 48-U2. Innenfor port i garasje, både C- og B-garasje.

Har ingen betydning for hvilken du benytter. De er seriekoblet.



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

HUS ARKITEKTER AS

Nordre gate 10
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Brit Furu

Saksnummer
BYGG-17/80103
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

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

Dokumentnr.: BYGG-17/80103-9

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

OPPHEVELSE AV VEDTAK

Vedtak om ferdigattest datert 08.03.2018 oppheves etter forvaltningsloven § 35. Det følger av denne bestemmelsen at et forvaltningsorgan kan oppheve sitt eget vedtak uten at det er påklaget, dersom endringene ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg direkte mot. Vedtaket oppheves med bakgrunn i henvisning til feil eiendom/Gbn ferdigattesten gjelder.

Nytt vedtak fremgår i det følgende.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 15.02.2018.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

FBR RAM 4032/12

FBR IGT 215/14

FBR IGT 988/14

FBR RAM 1569/14

FBR IGT 1849/14

FBR IGT 1996/14

FBR IGT 2156/14

FBR IGT 2444/14

FBR IGT 2551/14

FBR IGT 3379/14

FBR IGT 3619/14

FBR IGT 3923/14

FBR IGT 1210/15

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

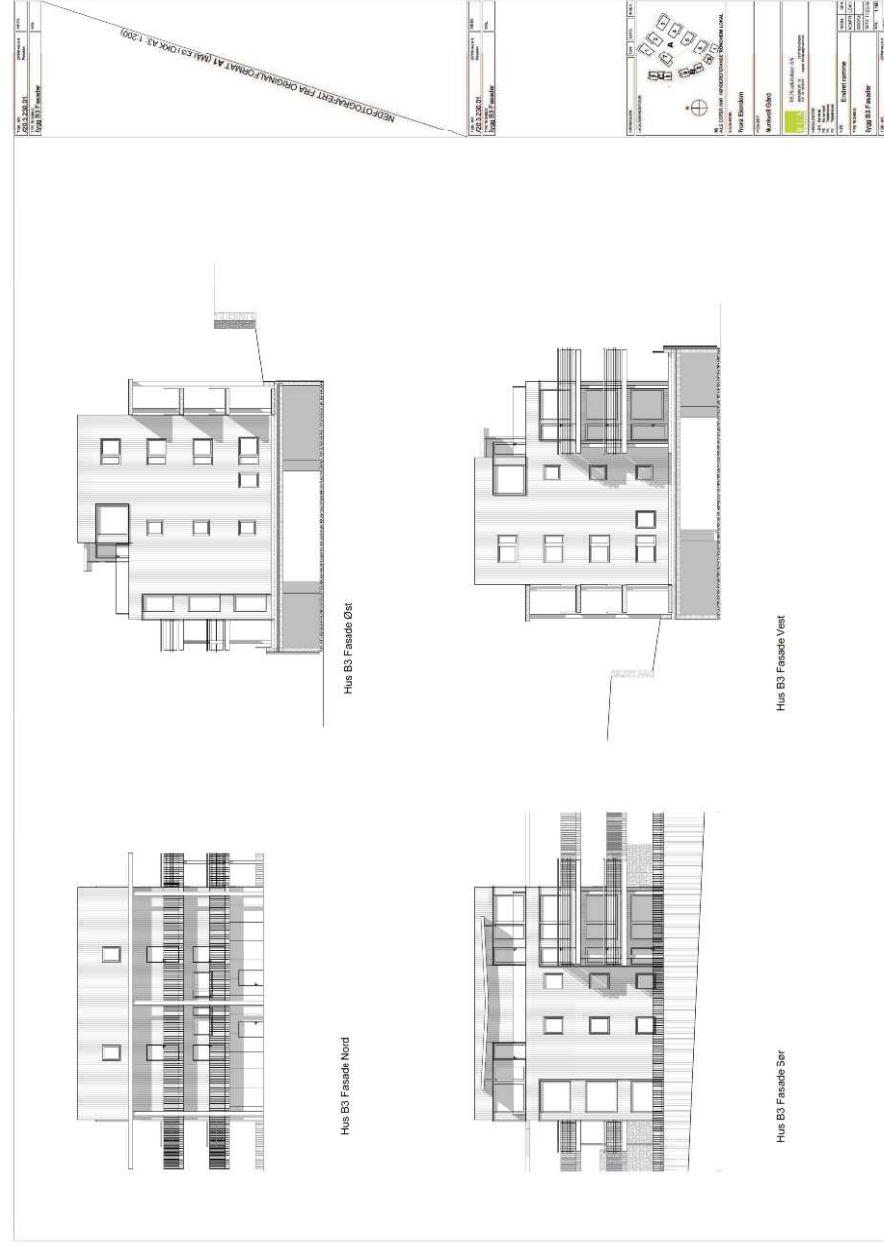
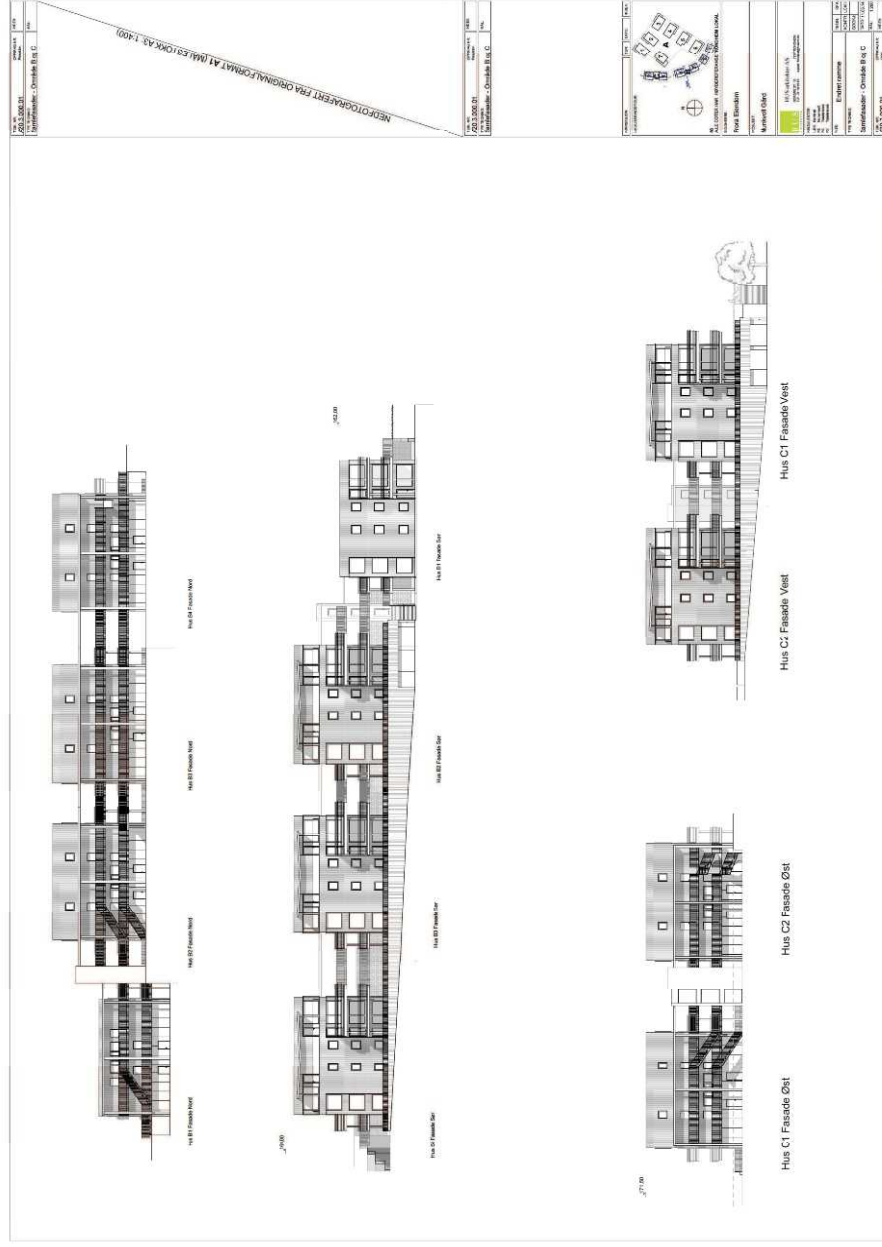
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

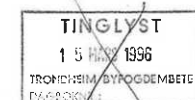
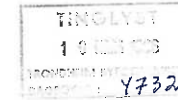
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.







ERKLÆRING

Det er idag inngått følgende avtale mellom

Sør-Trøndelag fylkeskommune som eier av "Munkvold gård" gnr. 97, bnr. 270, Munkvollhaugen borettslag som fester av gnr. 97, bnr. 679, Sør-Trøndelag fylkeslag av Norges Handicapforbund som bortfester av gnr. 97, bnr. 679 og som eier av Midelfarts vei 30 B, gnr. 97, bnr. 617, alle i Trondheim kommune:

Undertegnede eier av gnr. 97, bnr. 270 i Trondheim kommune, gir den til enhver tid eier av eiendommen gnr. 97, bnr. 617, Trondheim kommune rett til å benytte den eksisterende adkomst fra Midelfarts vei og frem til eiendommen bnr. 617. Adkomstveien er felles med Munkvollhaugen borettslag som også fester deler av den samme adkomstveien som er en del av eiendommen gnr. 97, bnr. 679. Munkvollhaugen borettslag og Sør-Trøndelag fylkeslag av Norges Handicapforbund gir også bnr. 617 tilsvarende adkomstrett over bnr. 679 som bnr. 270 har gitt over sin eiendom. Adkomstretten gies mot at bnr. 617 forplikter seg til å delta med sin forholdsmessige andel av vedlikehold av adkomstveien.

Bnr. 270 og bnr. 679 gir videre bnr. 617 rett til å benytte eventuelle felles stikkanlegg for vann og avløp frem til offentlig nett mot forholdsmessig deltagelse av vedlikehold.

Bnr. 270 gir videre bnr. 617 rett til å disponere den eksisterende parkeringsplass som ligger rett syd for grensen mellom eiendommene. Retten omfatter inntil 15 parkeringsplasser. Parkeringsarealet er vist på vedlagt kart datert 19.01.09 som følger denne erklæring som vedlegg. Vedlikeholdsansvaret for parkeringsarealet tilligger bnr. 617.

Overnevnte rettigheter gies uten vederlag, og skal tinglyses som heftelse på alle 3 eiendommene.

Trondheim, den 28.02.2006

Sør-Trøndelag Fylkeskommune

Sør-Trøndelag fylkeslag av
Norges Handicapforbund

Ragnhild Holsbakk Høyem



Doknr: 4732 Tinglyst: 19.03.1996 Emb: 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

S. N. ANDERSEN
Riktig og i samsvar med
STATSAUT. EIENDOMMENE

Rolf Einar Jacobsen *Sten Vagnstad*
Munkvollhaugen borettslag

Vi bekrefter hermed at forannevnte signatur er gjort i vårt nærvær eller at underskrifterne har vedkjent seg sin underskrift overfor oss. Undertegnede vitner om at underskrifterne er myndige norske statsborgere.

For Sør-Trøndelag Fylkeskommunes underskrift:

1. *Bjørn Munde* adr. **BØRNEVOLL**
2. f. **Sten Einar Jacobsen** adr.

For underskriftene til Sør-Trøndelag fylkeslag av Norges Handicapforbund:

1. *Eli d. Nørveik* f. 190855 adr. *P.O. 52 7580 SELVU*
2. *Reidun Bakkejord* f. 070134 adr. *Ankerp. 14 705 Trondheim*

For underskriftene til Munkvollhaugen borettslag:

1. *Per O. Stubban* f. 151054 adr. *Freidigsten 12 7022 Loh.*
2. *Anne Døge* f. 171150 adr. *Anne Døge 6, 7021 Trondheim*

B. NYLANDER
Riktig og sann bekreftelse
B. Nylander
Sør-Trøndelag fylkeslag

Retureres til:

Heimdal Eiendomsmegling AS, Hovedkontor
976 232 909
Vestre Rosten 79
7075 TILLER

Skjøte

KAN TINGLYSES
Trondheim, den 08.09.15
Heimdal Eiendomsmegling AS

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken Oppdragsnr.: 1-0902/13

1. Eiendommen(e)

Kommune	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festestr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	TRONDHEIM	97	270	69		

Overdragelsen gjelder bygg på fastet ☒ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra boretter er ikke nødvendig i h.t. tomtefestloven eller avtale ☐ Nei ☒ Ja

Overdrageren ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelen stemmes oppes ☐ Nei ☒ Ja

Overdrageren har godkjent overdragelsen og underskrevet i fullt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som ligger etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav a ☐ Nei ☒ Ja

2. Kjøpesum

Kr 1 775 000,-

Uttatt til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fri salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspansjon ☐ 4 Tvangs- ☐ 5 Utkjøp ☐ 6 Skifte ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsforhold og garantier

Skjøtet gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk. Ideell andel av salgsverdien av tomten utgjør kr. 494 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (119 siffer)	Navn	Ideell andel
990	Munkvoll Gård AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (119 siffer)	Navn	Født bosatt i Norge	Ideell andel
	Marius Kristiansen	☒ Ja ☐ Nei	1/1

Doknr: 801563 Tinglyst: 03.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Piktig medlemskap i velforening

Kjøperens/ververs underskrift: _____

Uttodens underskrift: _____

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøperens/ververs erklæring ved overdragelse av boligeiendom

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt arv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato: Krokstadelva, 15.06.2015

Kjøperens/ververs underskrift: _____

Gjortas med maskin eller blokkbokstaver: Marius Kristiansen

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefelle(n) / registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Trondheim, 15.06.15

Uttodens underskrift: _____

Gjortas med maskin eller blokkbokstaver: Munkvoll Gård AS v/ Sigmund Virik lht. fulmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: _____

Ektefelle/registrert partner underskrift: _____

Gjortas med maskin eller blokkbokstaver: _____

Jeg/vi bekrefter at underskrift(er) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjært seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument / mitt/vårt navn/ver. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vinunderskrift: _____

Gjortas med maskin eller blokkbokstaver: Frantz K.R. Peckel

Adresse: _____

Megler MNEF

Heimdal Eiendomsmegling AS

2. Vinunderskrift: _____

Gjortas med maskin eller blokkbokstaver: _____

Adresse: _____

Bortfeters underskrift: _____

Gjortas med maskin eller blokkbokstaver: _____

Rett kopi bekrefte
Heimdal Eiendomsmegling ASBENJAMIN SOLLI
Eiendomsmegler MNEF
Heimdal Eiendomsmegling AS



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 1240257

Adresse: Midelfarts veg 46, 7022 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 97, Bnr. 270, Snr. 69, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Kontanter Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital kr Lån (bank og saksbehandler) kr Til sammen kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

