NORDVIK

Bynesveien 4A

1 soverom | 54 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Bynesveien 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
15	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.03.2026

Nøkkelinformasjon



Solvendt 2-roms i attraktivt boområde. God planløsning og romfølelse. Helårsveranda på 8m². Heis, to boder og parkering*

Prisantydning	**2 750 000,-**
Omkostninger	**24 338,-**
Totalpris	**2 892 766,-**
Fellesgjeld	**118 428,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 796,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Leiligheten framstår innbydende og lys. Vi vender mot sørøst, har mange vindusflater og svært gode solforhold. Kjøkken og baderom ligger i adskilt løsning og er godt vedlikeholdt. Ønsket oppussing er en mulighet.

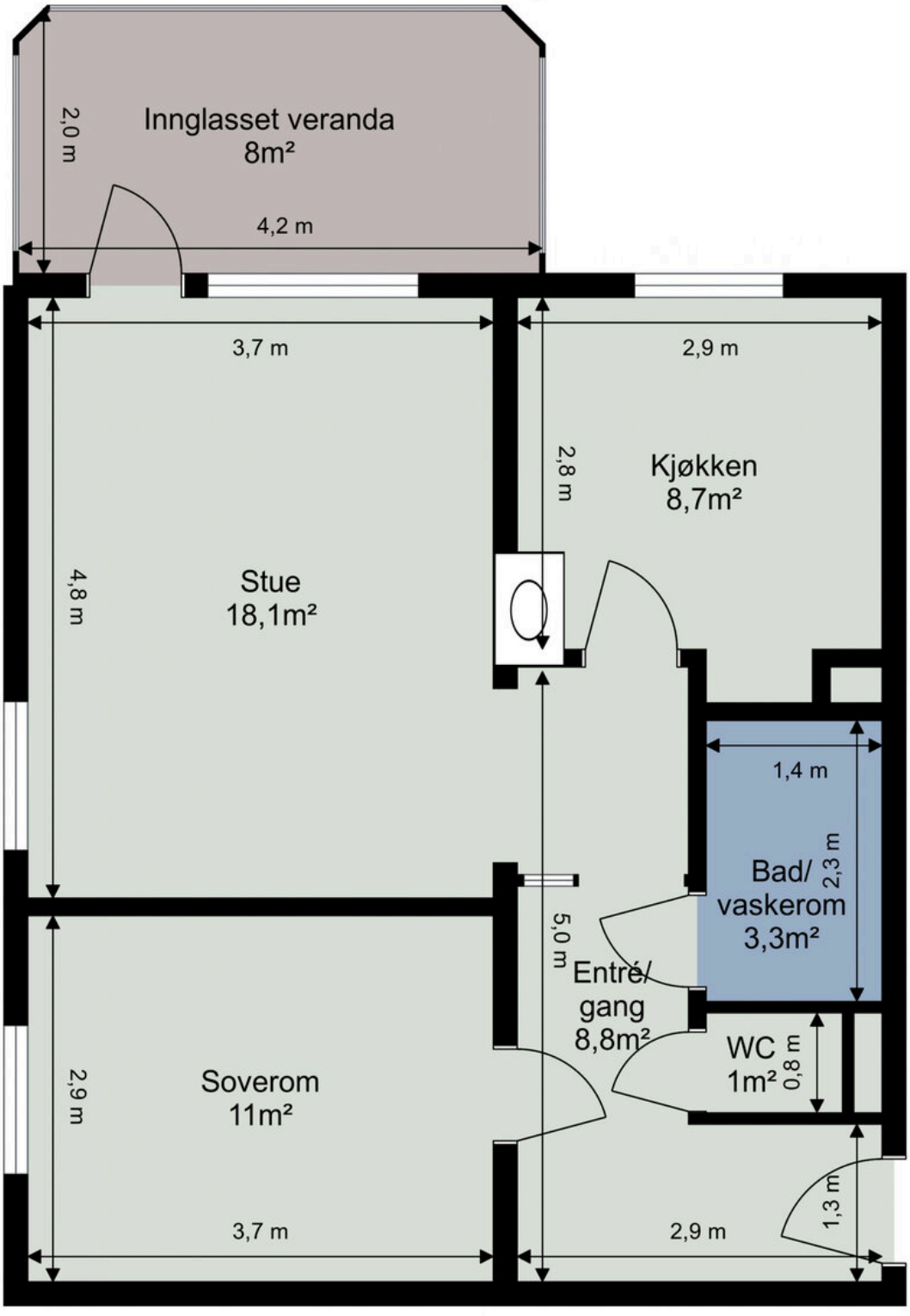
Ila er et av Trondheims mest idylliske boområder. Beboerne i laget bor her lenge, og styret oppleves ryddig. Bypromenaden, Iladalen Park, Nidelva og Ilaparken er i nærhet. Inngangen til Bymarka er nærmeste nabo. Området er tilbaketrukket, men i nærhet til både kollektiv og dagligvare. Kort vei inn til sentrum.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Mulighet for utendørs parkering ved søknad, samt lademuligheter
- Gjesteparkering
- Adskilt stue og kjøkken
- Moderniseringsmuligheter

Tlf. megler 464 22 304 for å avtale privatvisning.

Bynesveien 4 A
4. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Vi befinner oss sentralt, men skjermet fra bykjernen. Inngangen til Bymarka er nærmeste nabo, og du kan gå langs Bypromenaden inn til byen om du ønsker.

Leiligheten består av stue, kjøkken, baderom, toalettrom, soverom og innglasset veranda. Det medfølger også to boder. P-plass må søkes til styret.





Ila er et av Trondheims mest idylliske boområder. Beboerne i laget bor her lenge, og styret oppleves ryddig. Bildet er tatt fra verandaen og du ser på Iladalen Park som er en av mange grøntområder i nærhet.

Vi vender mot sørøst og verandaen er dermed solrik. Det er mulig å åpne glassene.





Romslig veranda på 8 m².

Stuen går over 18 m² og leiligheten er sonefordelt. Adskilt stue og kjøkken er både praktisk og gir en hyggelig atmosfære.



Vindu og verandadør på stue er fra 1983. Vindu på kjøkken, soverom og spisestue er fra 2017. Felleskostnadene er innholdsrike.





Du står på det originale tregulvet. Gulvet kan fint brukes som det står i dag, eller slipes ned og lakkeres etter ønske.

Leiligheten oppleves luftig med mange vindusflater og mye dagslys.





Kjøkkenet antas å være fra 2008. Det er solid og vurdert til TG 1 av takstmann.

Rommet måler 11 m².





Kjøkkenet er svært praktisk med gode arbeidsflater og mye skapplass.








HOOVER
MEDITATION



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0029/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Tor Olav Vellene Tveit

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)
118 428,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 868 428,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
24 338,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
33 838,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 892 766,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 902 266,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entrè/gang, soverom, toalettrom, bad, kjøkken, stue/spisestue.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset veranda.
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Bod på kjellerplan
Total BRA: 1 kvm.

11. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod i loftsetasje
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
4 etg: Entrè/gang, soverom, toalettrom, bad, kjøkken, stue/spisestue. Innglasset veranda.
11 etg: Bod.
kjeller: Bod.

Standard
Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater
- Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
- Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon
- Piper / ildsteder
- Toalettrom
- VVS

Parkering
Ny eier må søke om plass som tildeles etter ansiennitet i aksjelaget. Konferer med megler eller styreleder for ledige plasser. Aksjelaget har også utendørs gjesteparkering for besøkende. Det er satt opp felles ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil på aksjelagets eiendom.

Kjøper plikter å sette seg inn i aksjelagets regler før bruk av ladepunkt.

Modernisering og påkostninger
Kjøkken antas å være fra 2008. Bad antas å være fra 2003.

Ifølge takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Selger er fullmektig og har ikke bebodd eiendommen selv

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Boligblokk på 11 etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i byggets 9. etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i betong. Isolerte yttervegger er forblendet med fasadeplater i metall. Vinduer av 2 og 3-lags glass. Taket er flatt og tekket med takmembran. Bygget har heis.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap.

Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Gulvvarme i baderom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Strøm 2025:
des 953 kwh, nov 577 kwh, okt 674 kwh, sept 453 kwh, aug 282 kwh, juli 296 kwh, juni 107 kwh, mai 77,6 kwh, april 137 kwh.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 796,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV/bredbånd fra Telenor, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører- og styrehonorar samt drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 826 084,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 304 336,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd inkludert i felleskostnader. Kollektiv avtale med Telenor.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Skjæringen AS (Org. nr. 931 528 343)

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 118 428,-pr. 20.02.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 146125930
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,68%
Restsaldo: 5 717 717,00
Innfrielsesdato: 01.10.2043
Type Rente: Fastrente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 14637930
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,14%
Restsaldo: 3 109 459,00
Innfrielsesdato: 20.05.2050
Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90517369216
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo: 5 861 948,00
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4
IN-avtale: Nei

Borettslaget er ikke medlem av Sikringsfondet og har ikke IN-ordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 53 056,- pr. 20.02.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat 2024- kr. (-)3 152 892
Sum egenkapital 2024- kr. 8 597 851

Årsresultatet er negativt grunnet større vedlikehold, og posten er overført til egenkapital.

Se regnskap.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Selskapet praktiserer forbud mot dyrehold, styret kan gjøre unntak se vedtektene paragraf 4-1 punkt 5.

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

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78421607

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 148 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Kjør ut av sentrum i retning Ila. Ta til høyre i Ilakrysset og følg veien over trikkeskinnene. Følg deretter Hanskemakerbakken. Skjæringen AS ligger så på høyre side.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ila er en av de mest sjarmerende bydelene av Trondheim. Et rolig og tilbaketrukket område med nærhet til både sentrum og Bymarka. Samtidig oppleves det som en levende bydel med en sammensatt befolkning i alle aldre. Mye av den eldre bebyggelsen er godt vedlikeholdt og står slik den var originalt. Det gir en pittoresk sjarme til nabolaget.

Leiligheten ligger som nærmeste nabo til Iladalen park med flotte areal for rekreasjon. I tillegg har man Ilaparken som ligger midt i bydelen Ila. Parken må sies å være noe av det flotteste Trondheim har å by på av parkliv med fontene, scene, ballplass, lekeapparater og store grøntareal. På de fineste sommerdagene yrer det av et herlig folkeliv her. I området finner man også et utvalg av butikker og kaféer, inkludert søndagsåpne butikker. Like ved Ilaparken ligger blant annet Ila Brannstasjon, som var den tidligere brannstasjonen som betjente området vest for Skansen i Trondheim. I dag er det en populær nabolagskafé, og her arrangeres det ofte livemusikk, stand-up kvelder og loppemarkeder m.m. Like ved Ila ligger også Skansen, en trivelig småbåthavn med mange fine plasser for å sette seg ned og nyte godvær.

Ila passer perfekt for den som vil bo nært både sjø og friluftsliv. Med kun få minutters gange befinner man seg i foten av Bymarka, som byr på et bredt utvalg av ulike skiløyper og turstinett sommer som vinter.

Bor du i Ila er du ikke avhengig av bil i hverdagen, da leiligheten ligger kun ca. 10 min gange fra sentrum med alle fasiliteter. Det urbane livet i Ila gjør at du kan spasere gjennom de koselige brosteinsbelagte smågatene fra Skansen og inn til sentrum.

Avstand til skoler:
- NTNU St. Olavs ca. 3 km
- NTNU Gløshaugen ca. 3 km
- NTNU Handelshøyskolen i Trondheim ca. 3 km
- Handelshøyskolen BI ca. 3 km
- Dronning Mauds Minne høgskole ca. 5 km
- NTNU Rotvoll ca. 7 km
- NTNU Dragvoll ca. 8 km

Bebyggelse
Området består av en blanding av næringsbygg og moderne arkitektur, samt gamle, verneverdige bolighus.

Offentlig kommunikasjon
God tilknytning til offentlig kommunikasjon med nærmeste bussholdeplass 200 meter fra leiligheten.

Skoler og barnehager
- Ila barnehage ca. 0.3 km
- Iladalen barnehage ca. 0.4 km
- Ilsvika barnehage ca. 0.7 km
Ila

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.11.1956, samt byggegodkjente tegninger datert 22.06.1955. Det foreligger en ferdigattest for balkonger datert 1996.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg, Bevaring naturmiljø, Blå/grønnstruktur ikommuneplanens arealdel 2022-2034.

Eiendommen er underlagt gjeldende regulering r0459 Iladalen, med reguleringsformål boliger og park.

Videre foreligger det reguleringer under arbeid med navn Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10. Borettslaget som ligger der i dag vurderes rives og nye leiligheter skal settes opp. Konf. megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/423/308:
22.07.1955 - Dokumentnr: 3460 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
01.01.2018 - Dokumentnr: 173336 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:423 Bnr:308

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger/fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Feiervesenet har påpekt at det må etableres større "inspeksjonshull" til pipeløpet. I dag finnes det noen hull på baksiden av noen kjøkkenskap. Hullene synes ikke fra framsiden.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 33 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 36 100,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 700,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Informasjon Obos kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje Obos kr. 4 150,-
Utlegg foto - Eivind Mølnå kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport Gjetnes Takst kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 115 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. mars 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Megler
Martin Brandvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46422304

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bynesveien 4A

Nabolaget Ilsvika - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	392 elever, 25 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Steinerskolen i Trondheim (1-1...	263 elever, 19 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Birralee International School ...	293 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	36 elever, 5 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	529 elever, 31 klasser	6 min 🚗 2.2 km
Skansen Videregående Steinersk...		9 min 🚶
Thora Storm avd. Adolf Øien	396 elever	16 min 🚶 1.4 km

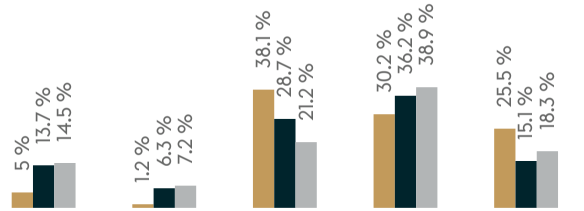
Offentlig transport

Hanskemakerbakken	Totalt 6 ulike linjer	1 min 🚶 0.1 km
Ila	Linje 9	3 min 🚶 0.3 km
Skansen stasjon	Linje R60, R70	9 min 🚶 0.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 🚗 3 km
Trondheim Værnes		34 min 🚗

Barnehager

Ila barnehage (1-5 år)	66 barn	3 min 🚶 0.2 km
Iladalen barnehage (1-5 år)	70 barn	3 min 🚶 0.3 km
Ilsvika barnehage (1-5 år)	36 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ilsvika	1 808	1 300
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

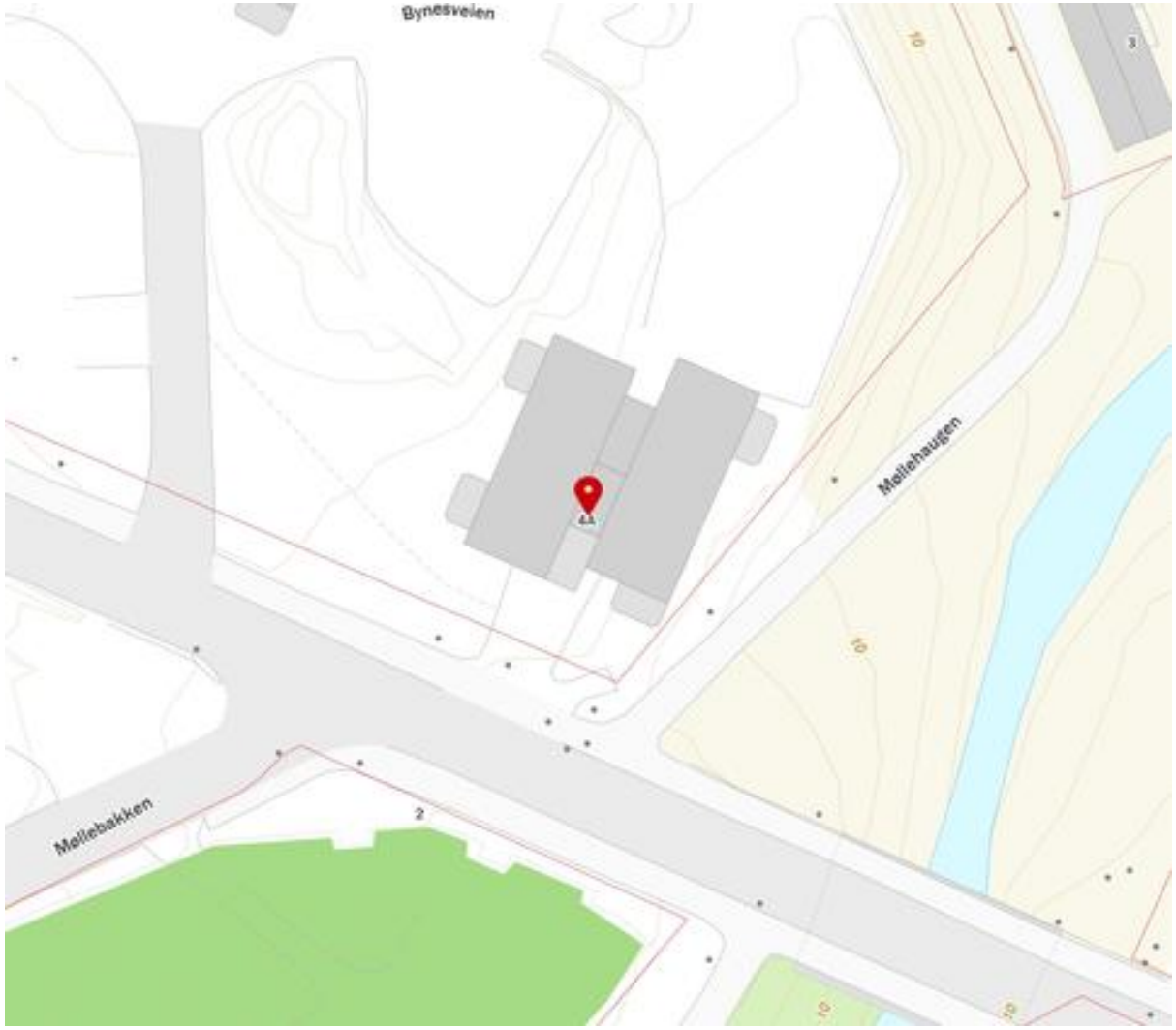
Sport

Ila Sandvolleyballbane	2 min
Iladalen ballplass	4 min
EasyFit Ilsvika	6 min
3T-Ilsvika	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Bynesveien 4 A

7018 TRONDHEIM

5001/423/308/0/0/0

Rapportdato

27.02.2026

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	0

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

Befaring utført den 19.02.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Bynesveien 4 A , 7018, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/423/308/0/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1957

Tomt: 7 148.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Tor Olav Vellene Tveit

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Boligblokk på 11 etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i byggets 9. etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i betong. Isolerte yttervegger er forblendet med fasadeplater i metall. Vinduer av 2 og 3-lags glass. Taket er flatt og tekket med takmembran. Bygget har heis.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad fra ca. 2003. - Kjøkken antatt fra 2008.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

4.etasje			
Primærrom 54 m^2	**Sekundærrom** 8 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 62 m^2	**BTA** 67 m^2
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, soverom, toalettrom, bad, kjøkken, stue/spisestue.		**Beskrivelse sekundærrom** Innglasset veranda.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

4.etasje			
BRA-i 54 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 8 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, soverom, toalettrom, bad, kjøkken, stue/spisestue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** Innglasset veranda.	**Beskrivelse av åpent areal** -

Loft			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 1 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 54 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 8 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 67 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe bom i flis på gulv ble avdekket.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Ved å settes inn kabinett blir også sluket letter å rengjøre.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet har kun natrulig ventilering.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn installert på stue. Selger opplyser om at det ble gitt anmerkning på strie og overskap på kjøkken som ligger inn mot pipen. Selger har gjort tiltak slik at pipemuren nå er synlig. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipeløpet. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Toalettrom : Rommet har flis på gulv, tapet på vegger og malt murhimling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett og vegghengt servant. Naturlig ventilert. Ingen skader avdekket på rommet.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Boligen selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?
20.02.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 13.11.1956.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vindu og verandadør på stue fra 1983. Vindu på kjøkken, soverom og spisestue fra 2017.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Noe slitt pakning på vindu og verandadør på stue. Disse grenser mot innglasset veranda.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og folierte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent når badet sist ble pusset opp men trolig en gang på tidlig 2000-tall.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Noe bom (hulrom) under enkelte fliser på gulvet.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel fram til badekaret.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe bom i flis på gulv ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluket er ikke tilgjengelig pga. badekaret som står over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Sluket ble ikke kontrollert pga manglende tilkomst.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Ved å settes inn kabinett blir også sluket letter å rengjøre.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Rommet er naturlig ventilert med ventil på vegg.

Sanitærutstyr:
Badekar, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet har kun natrulig ventilering.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i forbindelse med dusjsone.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt og manglende adkomst til sluket anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

5 Piper / ildsteder TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn installert på stue. Selger opplyser om at det ble gitt anmerkning på strie og overskap på kjøkken som ligger inn mot pipen. Selger har gjort tiltak slik at pipemuren nå er synlig. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipeløpet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

6 Toalettrom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv, tapet på vegger og malt murhimling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett og vegghengt servant. Naturlig ventilert. Ingen skader avdekket på rommet.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

7 Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Noe avflassende lakk på front under oppvaskkum. Utover dette normal slitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

8 VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og føringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Lokale endringer ifm oppussing av bad og kjøkken. Bereder fra 2003.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2003 er installert i benkeskap på kjøkken. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløp.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

BYNESVEIEN 4 A - 5001/423/308/0/0/0

Bilde



98/55

A/S Jernbeton Trondhjem,

h e r.

Ad: S k j e r i n g e n, höghus B.

Inspeksjon er foretatt 10/11-56 sammen med byggeleder Ole Amundsen, tekniker Mellingseter og tekniker Sörensen fra helserådet.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle leiligheter, alt 40 stkr.

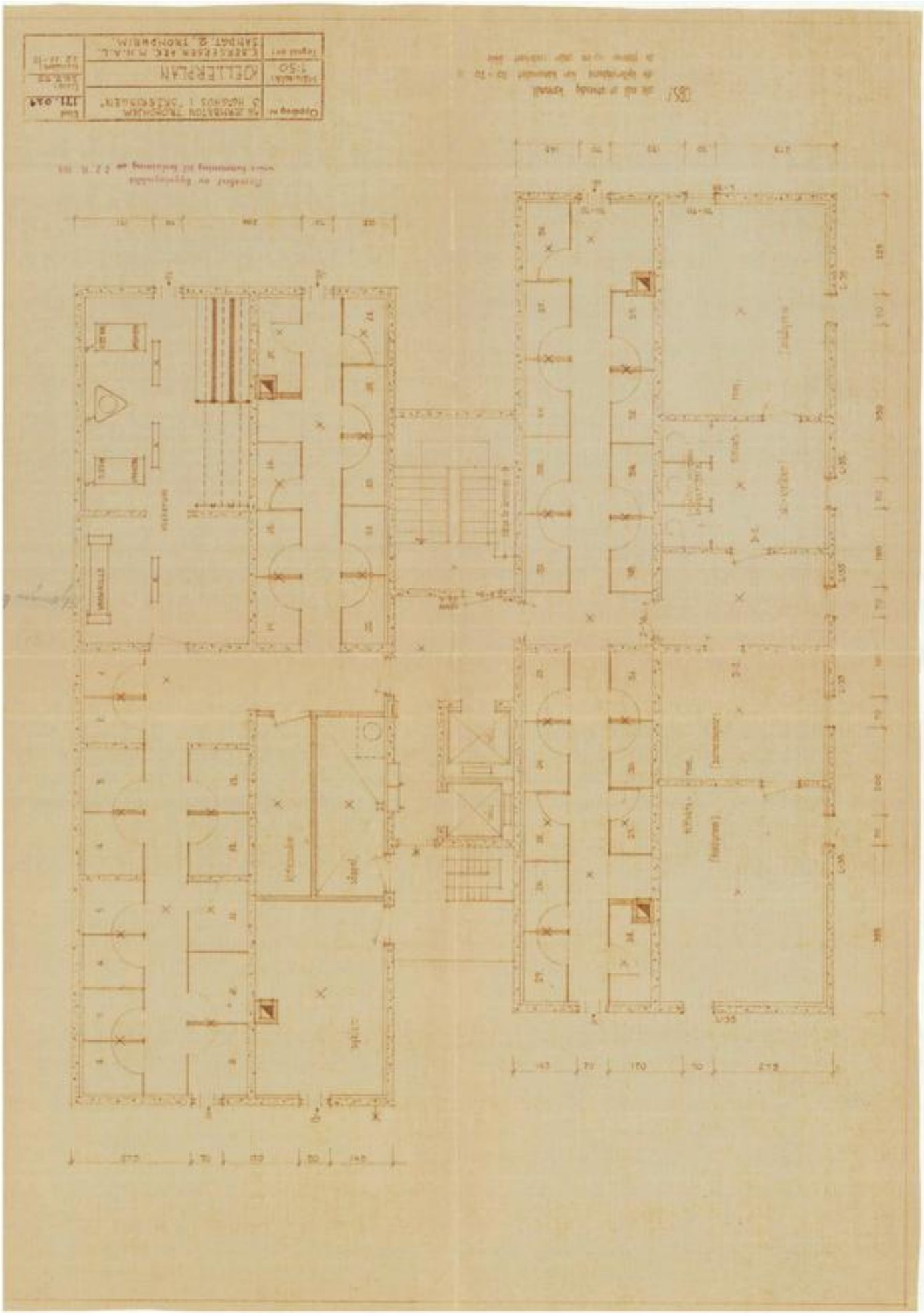
Mangler som ble påpekt under inspeksjonen, må rettes innen 30. november d.å.

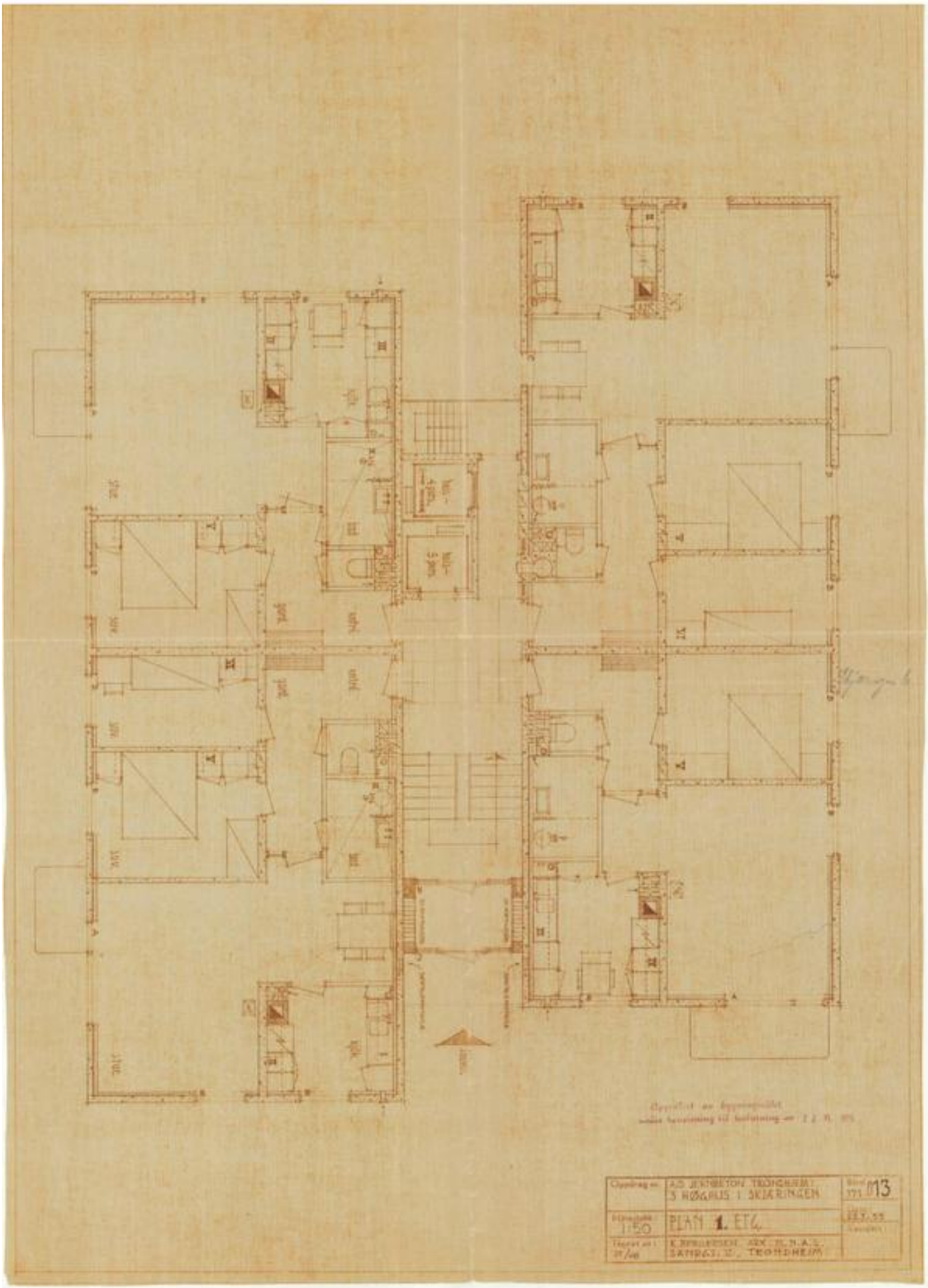
./.m Gjenpart av brannsjefens skriv av 8/11-56 til bygningssjefen vedlegges.

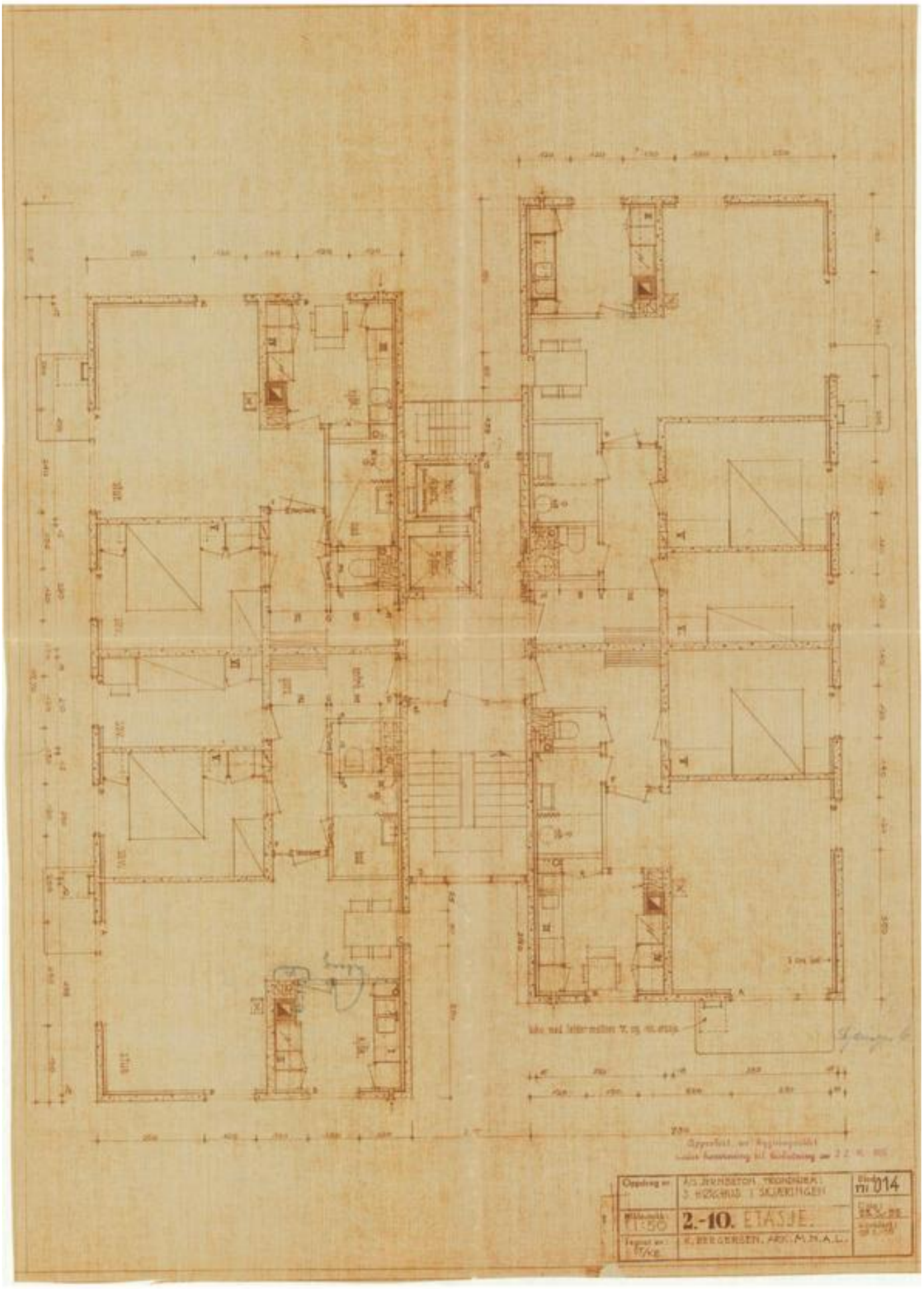
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 13. november 1956.

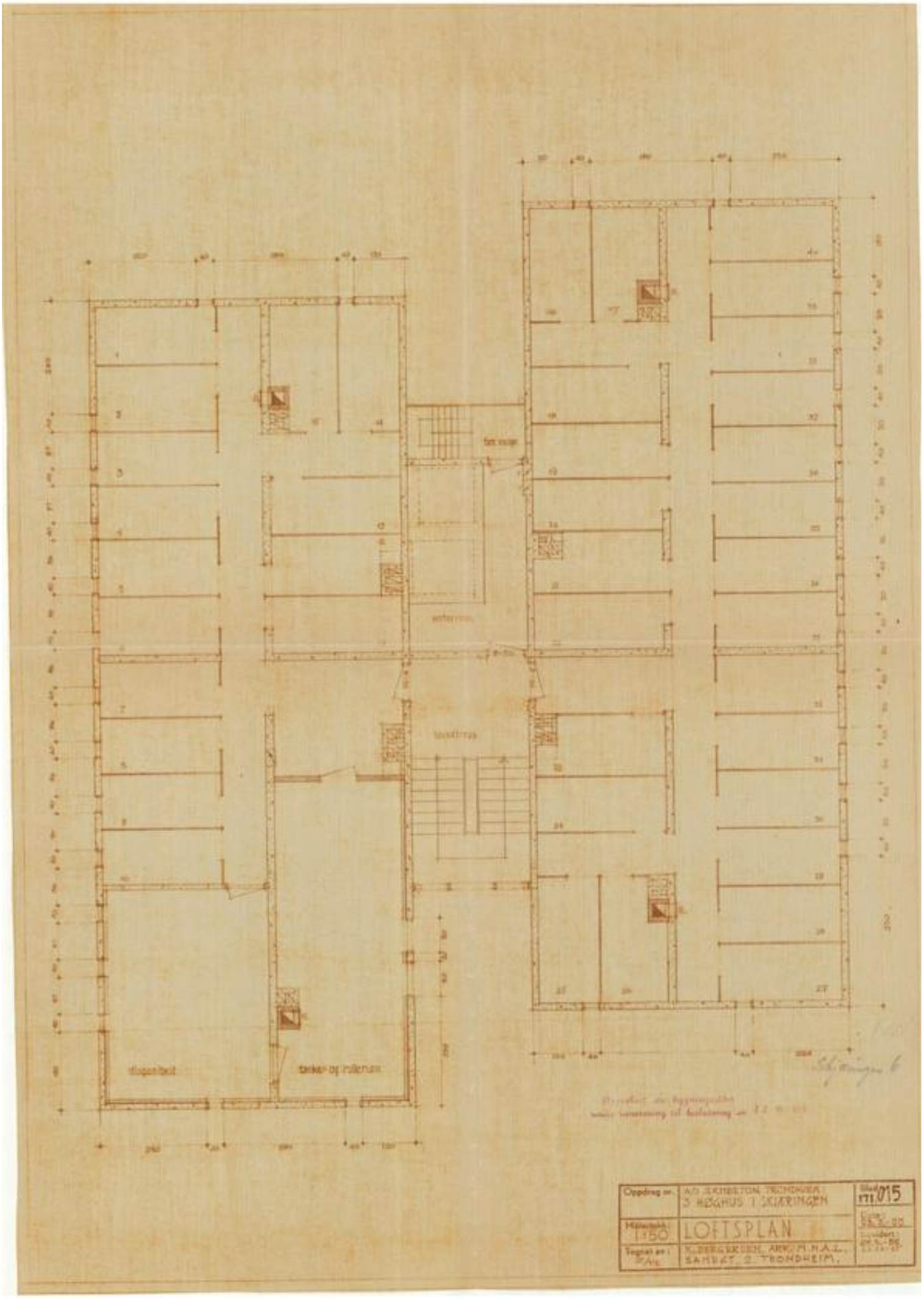
For bygningssjefen:

(Transparent,
Målebrev).




A/S BETONG TRONDHEIM
3 HØGHUS I SKJÆRINGEN
PLAN 1. ETG.
113
1:50


2.-10. ETASJE.


Oppdrag nr.
A/S JERNBETON, TRONDHEIM
5 BOLIGHUS I SKJERINGEN
Tegningsnr. 171.015
Målestokk 1:150
LOFTSPLAN
Tegnet av: P.Ks.
K.BERGSBAKKEN, ARK/M.N.A.L.
SAMBYGG 2, TRONDHEIM.
Dato: 26.6.-69
Korrigert: 22.11.-69
fellesrom
fellesrom
tilgangsbalkong
bakker og rullerom

Kopi

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

FERDIGATTEST

AS Skjeringen Boligeiendommer
Bynesveien 4A
7018 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/12479/1997 oppgis ved alle henvendelser	Dato 25.11.1998

BYGGESTED: BYNESVEIEN 4A G.nr.: 423/308,321

BYGGHERRE: AS Skjeringen Boligeiendommer

ARBEIDETS ART: FASADEENDRING

BYGGETS ART: BOLIGBLOKK

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den _24.11.1998_____

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Erik Prestmo
Erik Prestmo bygn insp.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

enova

Energiattest



Adresse **Bynesveien 4A, 7018 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265132**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182157783**
Gårdsnummer **423**	Bruksnummer **308**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **240,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **257,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 899 kWh**



Bynesveien 4A, 7018 TRONDHEIM

Detaljering

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

Bynesveien 4A, 7018 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tveit, Tor Olav Vellene	9578-5993-4-2649063	2026-02-20 13:48:36

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. feb. 2026

Oppdragsnummer
42-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bynesveien 4A, 7018 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Tor Olav Vellene Tveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Åse Vellene Tveit

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78421607
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport og oppmåling utført ved befaring den 19.2.26. Dokumentasjon følger bolig ved Megler Nordvik, Trondheim.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tveit, Tor Olav Vellene	**2026-02-20**

Identifikasjon

bankID Tveit, Tor Olav Vellene

Signicat

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

AS SKJÆRINGEN

stiftet 25.07.1956

VEDTEKTER

For Skjæringen A/S org.nr. 931 528 343
Sist endret i generalforsamling 26. april 2023

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skjæringen AS er et samvirkeforetak som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett), Bynesveien 4 A, Bynesveien 4 B og Skjæringen 6. Selskapet har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for aksjonærene, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har selskapet til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Selskapet kan ansette forretningsfører for eiendommen og fastsette dennes lønn. Styret kan gi forretningsfører prokura. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret. Heller ikke andre som styret har sluttet kontrakt med kan være medlem av styret.

§2. Aksjer og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere (3-1 – 4-3)

(1) Aksjekapitalen skal være kr 120.000,00 fordelt på 120 aksjer à kr 1.000,00 fullt innbetalt og lydende på navn. Ingen aksjonær kan eie mer enn en aksje.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonær i aksjeselskapet, aksje kan ikke overdraes til juridiske personer.

(4) Aksjonær skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

(5) Foruten aksjeinnskuddet skal hver aksjonær yte et obligasjonsinnskudd hvis størrelse varierer etter størrelsen av de forskjellige leiligheter i bygget, kr 5.000,00 for 2-roms leilighet og kr 6.100,00 for 3-roms leilighet. Obligasjonsinnskuddet er sikret med pant i selskapets eiendommer. Aksjen og obligasjonsinnskuddet skal følges ad. De gir sammen rett til å leie en av leilighetene i eiendommen i tråd med bestemmelsene i selskapets vedtekter, vanlige ordensregler og beslutninger truffet i generalforsamlingen.

BESKYTTET

2-2 Sameie i aksje (5-2)

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny aksjeeier (4-5)

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

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

§3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

(1) Det praktiseres ingen forkjøpsrett til aksjer/leiligheter i selskapet.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

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

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

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

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

BESKYTTET

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

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil 3 år dersom aksjonæren selv eller ektemake eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren, har bodd i leiligheten i ett av de to siste åra. Godkjenning kan bare nektes dersom saklig grunn foreligger.

(3) Aksjonæren kan ellers med godkjenning av styret overlate boligen når særlig grunn foreligger dersom:

a. Aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeide, utdanning, sykdom eller annen tungtveiende sak.

b. Til barn og ektefelle og slektning i rett opp/nedadstigende linje.

c. Til noen som har krav på bruksretten etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd

(4) Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor selskapet.

§5. Vedlikehold

5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt (5-11/16)

(1) Den enkelte aksjonær skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Aksjonær skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved ombygging av våtrom må de til enhver tid gjeldende bestemmelser for våtrom følges. Varmtvannstank skal i utgangspunktet være plassert på våtrom med sluk. Dersom leilighetens varmtvannstank er oppstilt på rom uten sluk plikter aksjonæren å installere lekkasjesikring for egen regning.

BESKYTTET

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Aksjonæren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(5) Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av markiser, endring av fasadekledning og endring av utvendige farger, lamper etc. på balkong, skal skje etter en samlet plan med forutgående godkjenning av selskapets styre og/eller generalforsamling, Det gjøres spesielt oppmerksom på at maling av entredør, innvendig og utvendig, ikke er tillatt da dette ødelegger dørens brannegenskaper. Det er ikke tillatt å ta hull på eller montere ekstra sikkerhetslås i døren.

(8) Oppdager aksjonæren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til styret.

(9) Selskapet og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(10) Aksjonæren forplikter seg til kun å bruke autorisert personale for rørarbeider, elektrisk-arbeid og arbeider med vegger, gulv og tak på bad. Dette er krav fra forsikringsselskapet.

(11) Høyttalere, flatskjermer og andre lydbærende elementer skal ikke monteres på vegg grunnet betydelig overføring av lyd til betongkonstruksjonen og dermed til nærliggende leiligheter.

(12) Høyttalere og andre lydbærende elementer som plasseres på gulv skal isoleres fra gulv med gummimatte. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter på bad WC eller kjøkken. Avtrekkslyre på bad må alltid holdes åpen. Dersom leiligheter har eksisterende vifter, må disse demonteres.

(13) Det er ikke tillatt å fjerne eksisterende plankegulv uten at dette blir erstattet med tilsvarende eller bedre lydisolering.

(14) Aksjonæren har ikke anledning til å iverksette inngrep i bygningens bærevegger.

(15) Arbeider som berører den bygningsmessige konstruksjonen eller fellesinstallasjoner, må ha styrets forutgående samtykke. Søknaden skal inneholde beskrivelser og tegninger av prosjektering av de planlagte tiltakene.

BESKYTTET

(16) Alt arbeid utføres på andelseiers ansvar og risiko. Arbeidet skal være utført etter gjeldende lover og forskrifter. Der det stilles krav til utførelse av fagfolk skal dette benyttes.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

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

Selskapets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Aksjonærer som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding om dette til selskapets styre **før** igangsetting.

Ved oppgradering av bad/vaskerom skal godkjent klemring av typen: Purus Joti type NRF 340 17 49 SINTEF-godkjent i henhold til TG 20124 benyttes. Ø 133 mm passer Jøtul Ok sluk fra perioden ca 1950-1968.

(4) Aksjonæren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjonæren eller annen bruker av boligen.

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

BESKYTTET

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve aksjen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

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

7-2 Selskapets pantsikkerhet (5-20)

Aksje og partialobligasjon oppbevares av selskapet og tjener som sikkerhet for krav ved ubetalte felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Selskapet har panterett i aksjen og partialobligasjonen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

BESKYTTET

§8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem styremedlemmer med tre varamedlemmer som velges blant aksjonærene eller deres ektefelle/samboer.

(2) Styrets medlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Styrets leder, nestleder og sekretær velges ved særskilt valg. Tre styremedlemmer, en fra hvert bygg, velges under ett. Styrets leder og to styremedlemmer er på valg det ene året, nestleder, sekretær og ett styremedlem det andre året. Ved nyvalg av helt styre, velges nestleder, sekretær og ett styremedlem for ett år.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

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

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

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret er vedtaksført når minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle valgte styremedlemmer.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

BESKYTTET

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen sammen med ett styremedlem innehar selskapets signatur. Styret kan meddele prokura.

§9. Faste utvalg og komiteer

9-2 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av aksjonærene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal

BESKYTTET

nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjonærene om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 1 uke.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- konstituering: Godkjenne innkallingen
  Godkjenne sakslisten
  Valg av møteleder
  Registrere frammøte
  Valg av møtesekretær
  Valg av 1 aksjonær til å underskrive møteprotokollen sammen med møteleder
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap med revisors beretning samt godkjenne forslag om disponering av overskudd eller dekning av tap.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Budsjett.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer i henhold til **§ 8.1.**
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte aksjonærer. Kopi av protokollen skal sendes ut til aksjonærene.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

BESKYTTET

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

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

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

11-2 Taushetsplikt (13-1)

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i selskapet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i selskapet når vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§12. Vedtektsendringer og forholdet til lovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettsloven og aksjeloven.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 15. august 2005 kap. 5** med senere endringer samt **aksjelovens** bestemmelser der de måtte få anvendelse.

BESKYTTET

AS SKJÆRINGEN
ORG.NR. 931 528 343, KUNDENR. 9275

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 382 894	5 252 148	5 383 000	5 514 000
Vaskeri	10	8 075	11 361	12 000	12 000
Ladeinntekter EL-bil		12 459	20 689	12 000	15 000
Andre inntekter	3	16 535	20 000	13 000	13 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 419 963**	**5 304 198**	**5 420 000**	**5 554 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-623 611	-648 443	-703 200	-703 000
Styrehonorar	5	-139 500	-140 000	-140 000	-140 000
Andre honorarer		-2 800	0	0	0
Avskrivninger	16	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 875	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-122 320	-116 750	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-339 720	-100 809	-60 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-3 972 892	-623 532	-430 000	-458 000
Forsikringer		-488 445	-444 835	-488 700	-586 000
Kommunale avgifter	9	-1 273 007	-1 105 723	-1 290 000	-1 375 000
Ladekostnader EL-bil		-2 680	-10 729	-3 000	-3 000
Energi/fyring		-211 460	-204 703	-180 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-672 317	-617 140	-673 000	-710 000
Andre driftskostnader	11	-231 117	-224 922	-215 500	-231 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 109 369**	**-4 266 461**	**-4 336 900**	**-4 591 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 689 406**	**1 037 737**	**1 083 100**	**963 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	142 564	122 659	0	0
Finanskostnader	13	-606 051	-447 979	-526 200	-652 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-463 487**	**-325 320**	**-526 200**	**-652 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 152 892**	**712 417**	**556 900**	**311 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	712 417		
Fra opptjent egenkapital		-3 152 892	0		

AS SKJÆRINGEN
ORG.NR. 931 528 343, KUNDENR. 9275

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	21 749 660	21 749 660
Tomt		96 944	96 944
Leiligheter/lokaler	15	12 300	12 300
Andre varige driftsmidler	16	17 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**21 875 904**	**21 892 904**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 693	-15 935
Forskuddsbetalte kostnader		170 439	161 001
Andre kortsiktige fordringer	17	13 675	26 225
Driftskonto OBOS-banken		416 576	703 628
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 741	28 497
Sparekonto OBOS-banken		2 097 324	2 709 207
Innestående i andre banker		265 599	247 527
SUM OMLØPSMIDLER		**2 988 047**	**3 860 150**
SUM EIENDELER		**24 863 950**	**25 753 053**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	120 000	120 000
Opptjent egenkapital		8 477 851	11 630 744
SUM EGENKAPITAL		**8 597 851**	**11 750 744**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	15 181 918	12 525 753
Borettsinnskudd	20	666 000	666 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 847 918**	**13 191 753**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 496	69 167
Leverandørgjeld		118 602	423 276
Skyldige offentlige avgifter	21	37 020	52 566
Påløpte renter		117 604	85 689
Påløpte avdrag		0	90 200
Annen kortsiktig gjeld	22	80 459	89 659
SUM KORTSIKTIG GJELD		**418 181**	**810 557**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 863 950**	**25 753 053**
Pantstillelse	23	31 166 000	31 166 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 11.04.2025
Styret i AS Skjæringen

Oddny Pauline Lyngvær /s/	Bjørnar Kvalen /s/	Kristin Selboe Bjørlykke /s/
Fredrik Sivertsen /s/	Anne Grete Djupdal /s/	Tobias Giske Skaaren /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 311 824
Felleskostnader vaktmesterleilighet	71 070
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 382 894**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Leieinntekter velferdshus	10 900
Leie av motorvarmer	5 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 535**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-463 947
Påløpte feriepenger	-57 993
Fri bil, tlf etc.	-562
Arbeidsgiveravgift	-93 737
Yrkesskadeforsikring	-7 012
Andre personalkostnader	-360
SUM PERSONALKOSTNADER	**-623 611**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,0 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, men ordningen opphørte da vaktmesteren nådde pensjonsalder.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 139 500.
Det er i tillegg utbetalt kr 2 800 til styremedlem for møter med entreprenør.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-326 221
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 435
Andre konsulenthonorarer	-3 064
SUM KONSULENTHONORAR	**-339 720**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

TFS Tak og Membran AS, taktekking	-3 286 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 286 750**
Drift/vedlikehold bygninger	-297 228
Drift/vedlikehold VVS	-36 875
Drift/vedlikehold elektro	-136 689
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 247
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 776
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 453
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 681
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 193
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 972 892**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-587 175
Vann- og avløpsavgift	-335 356
Feieavgift	-38 840
Renovasjonsavgift	-311 636
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 273 007**

NOTE: 10
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	8 075
SUM INNTEKTER VASKERI	**8 075**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 160
Annet driftsmateriale	-6 607
Lyspærer og sikringer	-1 984
Renhold ved firmaer	-138 888
Andre fremmede tjenester	-1 761
Kontor- og datarekvisita	-268
Trykksaker	-8 099
Andre kontorkostnader	-3 480
Telefon u/mva	-3 508
Drivstoff	-5 655
Vedlikehold biler/maskiner	-16 156
Bilgodtgjørelse	-2 006
Bank- og kortgebyr	-4 894
Velferdskostnader	-15 652
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-231 117**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	91 995
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	582
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 987
SUM FINANSINNTEKTER	**142 564**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-606 032
Renter på leverandørgjeld	-19
SUM FINANSKOSTNADER	**-606 051**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 01.01.	747 942
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	35 261 844
Avskrevet tidligere år	-14 260 126
SUM BYGNINGER	**21 749 660**

Tomten er kjøpt.
Gnr.423/bnr.308 med flere.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
LEILIGHETER

Vaktmesterleilighet	12 300
SUM LEILIGHETER	**12 300**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2021	85 000	
Avskrevet tidligere	-51 000	
Avskrevet i år	-17 000	
		17 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**17 000**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 000**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeri og motorvarmere	13 675
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 675**

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	120 000

fordelt på 120 aksjer à kr 1000.
Styremedlemmer som også er beboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HUSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2035.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2013	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	2 135 943	
Nedbetalt i år	239 889	
		-6 024 168
HUSBANKEN NYTT LÅN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	338 304	
Nedbetalt i år	65 343	
		-3 196 353
NORDEA		
Lånet ble innfridd 17.06.2024		
Opprinnelig 2008	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 000 000	
Nedbetalt i år	3 000 000	
		0
Svenska Handelsbanken AB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-6 000 000	
Nedbetalt i år	38 602	
		-5 961 398
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 181 919**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-666 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-666 000**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 741
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 279
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-37 020**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-57 993
Strøm desember	-22 466
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-80 459**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	666 000
Pantelån	15 181 918
TOTALT	**15 847 918**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 749 660
Tomt	96 944
TOTALT	**21 846 604**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 9275 **Selskapsnavn:** AS SKJÆRINGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

ORDENSREGLER

for AS SKJÆRINGEN.

sist endret av selskapets styre den 26.01.2023

Nye beboere ønskes velkommen til vårt aksjeselskap. Styret pålegger den enkelte beboer å gjøre sin familie kjent med dette ordensreglement, og selskapets vedtekter. Plikten til å overholde gitte bestemmelser gjelder for alle som bor i selskapets eiendommer.

1. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

2. Dører til kjellere og loftsganger skal være låst. Ytterdører skal være låste både dag og natt.

3. Det er forbudt å sette ski, sparker, kjelker, sykler osv. i ganger og under trapp. Det gjøres unntak for gåstoler i den grad det er plass og uten at ferdsel hindres vesentlig. Branntrapp må aldri brukes som lufteplass eller oppholdssted og lagerplass. Alt inntak og uttak av forskjellige ting bør foregå på byggets bakside.
Opphold ikke heisen unødig underveis. Det henstilles til husets beboere å ta heisen ned til kjelleren i stedet for til første etasje.

4. I samarbeid med vaktmester vil styret anvise parkeringsplass til beboere som ønsker det. Det er forbudt å parkere kjøretøyer, også sykler, utenfor hovedinngangene og på andre ikke-merkede plasser. Kjøretøyer som blir parkert slik kan bli fjernet for eiers regning. Gi også beskjed til besøkende om dette. Reparasjonsvirksomhet av kjøretøyer i større målestokk utenfor eiendommene er ikke tillatt. Vasking av biler (spyling) er kun tillatt på opparbeidet vaskeplass bak byggene.
Tilsidesatte uregistrerte biler vil bli fjernet på eiers bekostning.

5. Sang, musikk og høylytt tale må ikke forekomme så det sjenerer naboer. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være stilt. Slåing av dører, banking og støy fra oppussingsarbeider må ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 07.00. Det skal heller ikke utføres arbeid som kan sjenere naboene med støy på lørdager etter kl. 17.00, eller på søndager og høytidsdager.

6. Temperaturen i leiligheten skal alltid holdes over frysepunktet, så det ikke oppstår frostskader. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. All innredning og utstyr skal behandles forsiktig. Skade oppstått ved uforsiktig behandling må erstattes av den enkelte.

7. Angående framleie/brukeroverlating henvises til vedtektenes paragraf 4-2 punkt 1-3.

8. Hver beboer er ansvarlig for de nøkler som de får utlevert. Beboere er ansvarlig for internett og digital TV-bokser.

9. Avfall skal sorteres og kastes i henhold til gjeldende avfallsprogram, fastsatt av bestemmende myndighet.
Avfall eller annet som skal kastes må ikke kastes eller hensettes andre steder enn anvist.

10. Postkasser skal være merket med navn på alle som bor i leiligheten (også eventuelle hybelboere). Uønsket reklame legges i oppsatt kurv.

11. Alt tøy henges ut på eget ansvar. Ingen vinduer må brukes til risting av matter etc. Ordensregler for vaskeriet er oppsatt i vaskeriet.

12. Beboerne skal rette seg etter ordensreglene. Brudd på ordensreglene kan medføre skriftlig advarsel. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre oppsigelse av leilighetskontrakten.

13. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv og/eller oppslag gjelder på samme vis som ordensreglene.

14. Selskapet praktiserer forbud mot dyrehold, styret kan gjøre unntak se vedtektene paragraf 4-1 punkt 5.

15. For å opprettholde et godt naboskap må vi ha ordensregler. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret i underskrevet stand.

Alle er tjent med at boforholdene i A/S Skjæringen er best mulig.
Dette vil vi oppnå når alle følger de bestemmelser som gjelder.

Trondheim den 26.01.2023
Styret

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Bynesveien 4A 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Tunnelåpning
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Restriksjonsområde flyplass
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Fortau
- Friområde
- RpGrense
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Bynesveien 4A 7018 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

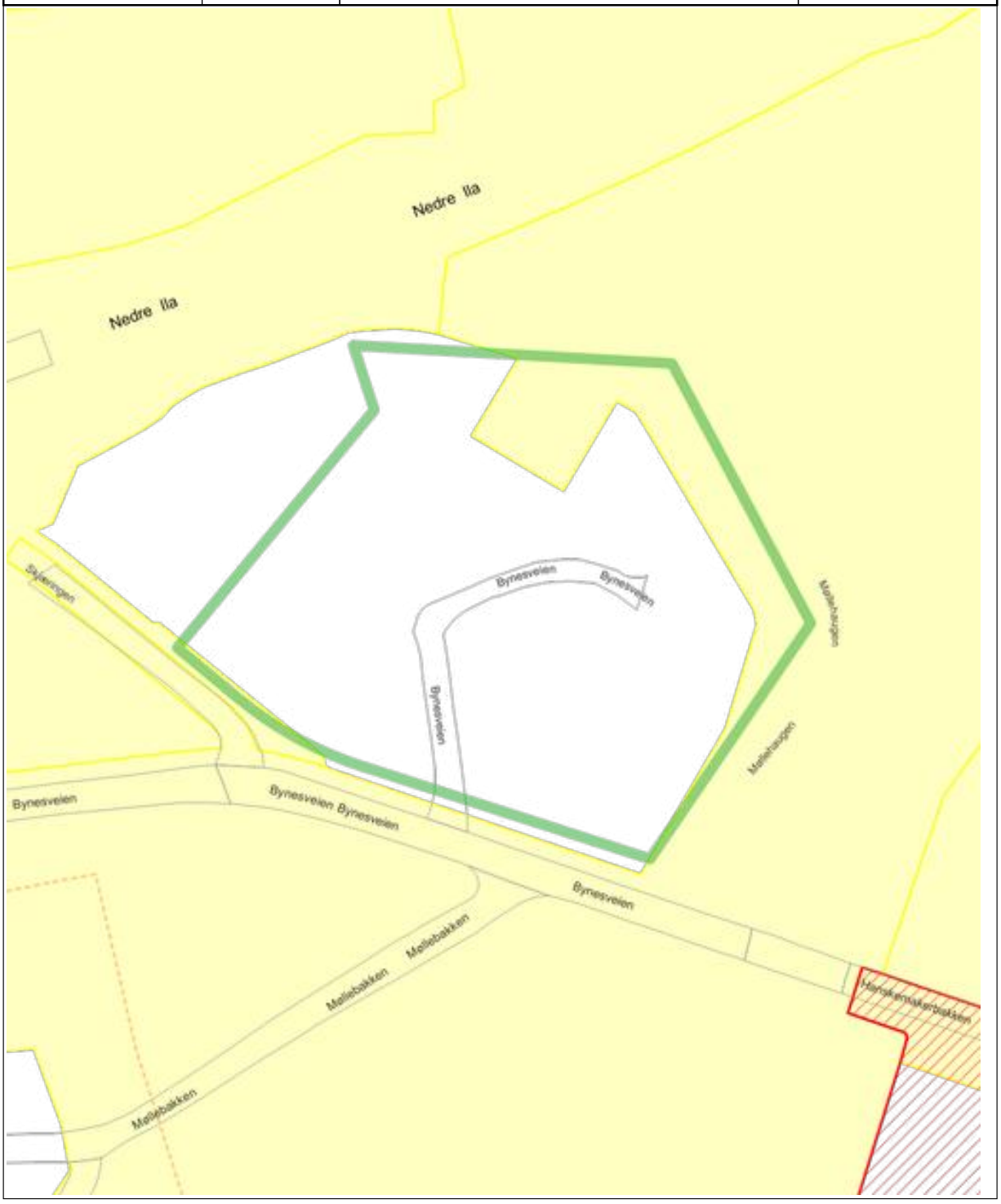


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bynesveien 4A 7018 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Plan- og bygningsenheten

R 459

Arkivsak: 02/09245

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ILADALEN REGULERINGSPLAN

Planen er datert	: 20.06.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 20.06.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 20.06.2004
Dato for bystyrets vedtak, med endringer	: 26.08.2004
Dato for reviderte bestemmelser i.h.h.t bystyrets vedtak	: 26.08.2004

INTENSJONER MED PLANEN

Det er et mål med planen å gjenskape nedre del av Iladalen som et særegent natur- og kulturområde, tilrettelagt for friluftsaktivitet, lek og opplevelse. Anlegg og bygninger skal utformes og brukes med hensyn til dette hovedmålet og gis høy estetisk og kunstnerisk kvalitet.

BESTEMMELSER

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak Trondheim og Trondheim kommune, Trondheim byteknikk.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

Byggeområder
- områder for boliger med tilhørende anlegg
- område offentlig bebyggelse: barnehage, mikrokraftverk

Offentlig trafikkområder
- kjøreveg
- gang-sykkelveg/fortau
- annet vegareal
- parkeringsplass

Offentlig friområde
- park/turveg
- vann

Fareområde
- eksisterende nettstasjon

Spesialområder
- bevaringsområder
- kommunalteknisk anlegg, eksisterende pumpestasjon
- restriksjonsområde vegtunnel, S1, S2, S5
- restriksjonsområde vegkulvert, S7

Fellesområder
- felles avkjørsel

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Plassering av og høyde på ny bebyggelse
Der ikke noe annet er angitt, skal ny bebyggelse plasseres som vist som planlagt bebyggelse på plankartet og med maksimal gesims- og mønehøyde som angitt med kotehøyde.

For bebyggelse som er angitt som eksisterende bebyggelse på plankartet tillates kun mindre til-og påbygginger. For bebyggelse som er angitt som bevaringsverdig bebyggelse, se §6.1.

3.1-2 Atkomst
Atkomst fra offentlig veg skal anlegges som vist med pilsymbol på plankartet

3.1-3 Krav om fotodokumentasjon av verneverdig bebyggelse
Med rivingsøknad for bebyggelse som er registrert som verneverdig på byantikvarens kart fra 1992, skal det ligge ved godkjent foto av samtlige fasader.

3.1-4 Fjernvarme
Ny bebyggelse skal ha varmesystem med vannbåren varme som kan tilknyttes fjernvarme.

3.1-5 Trær
Trevegetasjon skal bevares som vist på plankartet.

3.2 Områder for boliger med tilhørende anlegg

3.2-1 Felt B1

3.2-1.1 Plankrav
Før det kan gis rammetillatelse for bygninger skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

3.2-1.2 Arealbruk
Området skal brukes til boliger med tilhørende anlegg. Det kan innpasses næringsvirksomhet i 1. etasje ut mot Hanskemakerbakken. Kommunen kan forby bruk som etter deres skjønn kan virke sjenerende for boligbruken.

3.2-1.3 Boligkvalitet
Alle boliger skal ha privat uteplass på min. 4 m^2, i form av hage, balkong eller del i felles takterrasse. I tillegg skal det anlegges sandlekeplass.

3.2-1.4 Utnyttelse og plassering av bebyggelse
Maksimalt tillatt bruksareal T-BRA er 3500 m^2.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene, og høyden skal ikke overstige den angitte kotehøyden på plankartet. Det må tas hensyn til flomfare ved plassering og utforming av bebyggelse og konstruksjoner. Boliger inntil gate skal ha 1.etasjes golv minimum 0,7 meter over gateplan. Balkonger fra og med 2 etasje kan krage

ut over gate inntil 1,2 meter.

3.2-1.5 Geoteknikk
Som vedlegg til rammesøknad skal det foreligge godkjent geoteknisk rapport.

3.2-1.6 Opparbeidelse av uteoppholdsareal
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak for boliger skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, terrengfyllinger, forstøtningsmurer, plassering av gjerder og utforming av disse, veger, parkeringsanlegg for sykler, sandlekeplass og annet felles oppholdsareal, plassering av boder for avfallsbeholdere og beplantning. Planen skal utformes i samsvar med illustrasjonsplanen for Iladalen.
Utomhusplanen skal være godkjent før tillatelse til tiltak gis.

3.2-1.7 Parkering
Det skal anlegges parkeringsplasser i parkeringskjeller i samsvar med gjeldende parkeringsnorm.

3.2-1.8 Vilkår for gjennomføring, rekkefølgebestemmelser, jf pbl §26, første ledd
Ny bebyggelse innenfor boligfelt merket B1 på plankartet kan ikke tas i bruk før det er etablert ballplass og kvartalslekeplass med tilhørende grøntanlegg i det viste friområdet.

Ny bebyggelse innenfor boligfelt merket B1 på plankartet kan ikke igangsettes før bruken av midlertidig interimsveg er opphørt, jf § 7.

Ny bebyggelse innenfor boligfelt merket B1 på plankartet kan ikke tas i bruk før planlagt stengning av gjennomgangstrafikk i Hanskemakerbakken er satt i verk.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det kan gis ferdigattest.

3.2-1.9 Støy
Med byggemelding skal det foreligge støyberegninger for støynivå innendørs på planlagt bebyggelse. Dersom støynivået overskrider de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller gjeldende forskrifter, skal det utføres støyskjerming av fasaden.

3.2-2 Felt B2
Nye bygninger skal ha maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og skal ha saltak med vinkel mellom 35 og 42 grader.
Bebyggelsen skal utformes som tradisjonelle trønderske bygårder med stående trepanel. Tak skal ha et knapt utstikk mot gate 15-25 cm inkludert takrenne. Det skal ikke være utkragninger av noen art utover fasadelinje.
På delstrekninger mellom hus langs gate, med større lengde enn vanlig portbredde skal det settes opp plankegjerde av tradisjonell høyde og utførelse. For området gjelder også bestemmelser i § 6.1.

3.3 Områder for offentlig bebyggelse, barnehager, felt O1, O2, O3, O4

3.3-1 Arealbruk
Områdene skal brukes til barnehage med tilhørende anlegg. I felt O2 kan det i planlagt

utvidelse, anlegges mikrokraftverk. I så fall gjelder bestemmelser i § 3.4.

3.3-2 *Utforming av bebyggelse*
For eksisterende bygninger i felt O1 og O3 gjelder egne vernebestemmelser, jf § 6.1. Planlagt utvidelse i felt O2 skal ha samme høyde og utforming som eksisterende bygning.

3.3-3 *Parkering*
Parkering for barnehagen anlegges på offentlig parkeringsplass P1 der 8 plasser skal reserveres for fast bruk til barnehage og de øvrige til besøksparkering. Reservasjonen kan gjøres tidsavgrenset til barnehagens åpningstid.

3.4 Område for offentlig bebyggelse felt O5, mikrokraftverk
På område merket O5 kan det oppføres mikrokraftverk i samsvar med forprosjekt fra Trondheim Energiverk. Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen skal vurdere utbyggingen med hensyn på konsesjonsbehandling. Bygnings gesimshøyde skal være maksimalt 3 meter fra planlagt terreng. Bygning og installasjoner bør utformes i samråd med kunstnerisk konsulent.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Generelt
Rekkverk skal ha mørke farger.

4.2 Kjøreveg
Arealet skal brukes til kjørebane og parkering.

4.2-1 *Stenging av Mellomila*
Mellomila skal stenges for gjennomgående kjøretrafikk der det er angitt med symbolet bom på plankartet. Bommen skal utformes slik at sykkeltrafikk i kjørebanen kan passere uhindret.

4.3 Parkeringsplass P1
Plassen skal delvis reserveres til bruk for barnehagen, jf § 3.3-3.

4.4 Gang- og sykkelveg/fortau
På gang- og sykkelveg er det tillatt med kjøreadkomst til eiendommer som grenser mot og som i dag har kjøreatkomst til vegen.

4.5 Annet trafikkareal
På areal øst for Bynesveien 3 kan det oppføres bygning for styringsentral for vegtrafikk. Bygningen skal plasseres som vist på plankartet. Høyden på bygningen skal ikke overstige 3 meter regnet fra dagens terreng. Overgang mellom kjøreveg og snøopplag skal utformes med renne.

§ 5 FRIOMRÅDER

5.1 Friområde med turveger og ballplass

5.1-1 *Arealbruk og opparbeidelse*

Friområdet skal opparbeides med turveger, ballplass og lekeplasser som angitt på plankartet og ellers i samsvar med vedlagt illustrasjonsplan merket Multiconsult datert 08.03.04. Terrenget skal arronderes i samsvar høydeangivelse i illustrasjonsplanen.

5.1-2 *Eksisterende og ny vegetasjon*
Trevegetasjon bør i størst mulig grad bevares.
Ny vegetasjon bør være stedegen.

5.1-3 *Bevaringsverdig bebyggelse*
Eksisterende bygning Møllebakken 3 A inngår i friområdet som vist på plankartet. Bebyggelsen kan brukes til formål som etter kommunens skjønn er forenlig med hovedformålet friområde. For bygningen gjelder egne vernebestemmelser, § 6.1-1. Jf også § 5.2- 4 om flomsikring.

I tilknytning til bygningen kan det bygges et mindre uthus med mønehøyde maks. 3 meter. Uthuset skal plasseres som vist på plankartet.

5.1-4 Turvegene kan benyttes for nødvendig tilbringertjeneste til bebyggelse inne i friområdet. Turvegene skal, der terrenget gjør det mulig, utformes med god tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5.1-5 *Gjerder*
Det skal settes opp transparent flettverksgjerde med maksimal høyde 1 meter på ballplassens langside og høyere gjerder på kortsidene. Det kan settes opp transparente flettverksgjerder eller transparente rekkverk der dette er nødvendig på grunn av sikkerhet eller som ledd i kunstnerisk utsmykking. Forøvrig tillates ikke gjerder i friområdet.

5.1-6 *Andre konstruksjoner*
Flomsikringsmur mot Mellomila skal ikke anlegges høyere enn 1,2 meter over vegens planum.

5.1-7 *Vilkår for gjennomføring*
Før turveg kan åpnes på strekning mellom Roald Amundsens veg og Benneches veg, skal krysningspunkt for fotgjengere over Roald Amundsens veg være tilstrekkelig sikret.

5.2 Friområde, vann (Ilabekken)

5.2-1 *Utforming av bekkeløpet*
Bekkeløpet skal utformes som vist på plankartet og i samsvar med forprosjekt fra Asplan-Viak datert 25.09.04 og som vist på vedlagte illustrasjonsplan fra Multiconsult datert 08.03.04.

5.2-2 *Utforming av rekkverk*
Rekkverk langs kanalen skal ha min. høyde 1,1 meter. Rekkverket skal være mest mulig åpent for gjennomsyn og være malt/lakkert i mørk grønn eller svart farge.

5.2-3 *Sesongmessig styring*
Ved Ilsvikbassenget skal kanalen kobles til dagens overløpskulvert mot ytre havnebasseng med en vender-mekanisme, slik at vannet kan styres mot havnebassenget i perioder av året med frost.

5.2-4 Krav til detaljplan og soknad
Opparbeidelsesplan for bekkeanlegget skal godkjennes av Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk og redegjøre for sikringstiltak.

Med søknad om tiltak for bekkeanlegget skal det i tillegg til pålagte kontrollplaner legges ved en særskilt kontrollplan for sikkerhet, bygd på vedlagte RoS-analyse.

5.2-5 Vilkår for gjennomføring
Før Ilabekken ledes inn i anlagt løp skal det være utført nødvendige flomsikringstiltak på den verneverdige bygningen Møllehaugen 3A. Kjeller fylles igjen med passende masser og overdekkes med damptett sjikt. Underkant bjelkelag skal ligge på minimum kote 7,20. Murene skal kunne påbygges for å oppnå dette, med tilsvarende heving av terrenget rundt huset for å opprettholde det opprinnelige uttrykket. Jf. § 5.1-3.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Bevaring av bygninger og uteområder, felt O1, O3, B2 og B3
Det er ikke tillatt å rive bygninger eller plassere nye bygninger innenfor bevaringsområdet. Det er ikke tillatt med til- eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse. Utvendig form, uttrykk og materialbruk på disse bygningene skal beholdes uendret. Dette gjelder ikke tiltak som er beskrevet i § 5.2-5. Uteområde og gjerder skal utformes i oppsluttende stil.

Der ikke annet er bestemt skal alle tiltak på bygningene og uteområdet utarbeides i samråd med byantikvaren.

Alle tiltak på fredet bygning, Møllebakken 4, skal godkjennes av Riksantikvaren.

Bestemmelsen gjelder også bevaringsverdig bebyggelse som i medhold av § 8.3 skal flyttes til bevaringsområdet.

6.2 Restriksjonsområder for planlagt Nordre avlastingsveg, S1, S2 og S7

6.2-1 Område S1, vegtunnel
Innenfor område S1 tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

6.2-2 Område S2, vegtunnel
Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 m under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 m. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

6.2-2 Område S7, vegkulvert
Innenfor restriksjonsområdet, fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 5 m til side for de planlagte kulvertkonstruksjonene skal alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene godkjennes av vegholder.

Området over og rundt kulvertene skal oppfylles og tilpasses terrenget omkring.
I friområde skal byggeplanen for kulvertene koordineres med opparbeidelsesplanen for friområdet og byggeplanen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel er felles for eiendommene Bynesveien 4, 4a, 6 og 8.

§ 8 MIDLERTIDIG REGULERING TIL OFFENTLIG VEG

8.1 Arealbruk og plassering

Fra Hanskemakerbakken til Ilsvika ved Steinbergtunnelen kan det anlegges midlertidig tofelts offentlig kjøreveg for lokaltrafikk fra Ilsvika i forbindelse med anlegg av Nordre Avlastingsveg. Vegen skal anlegges som vist med senterlinje på plankaret og på vedlagte kart merket Statens vegvesen, datert 02.03.04.

8.2 Utforming

Vegen skal anlegges i maksimalt 7 meters bredde.

8.3 Vilkår for gjennomføring

Før bygging av vegen kan igangsettes skal Ila barnehage være sikret et midlertidig, tilstrekkelig stort og tilstrekkelig støyskjermet lekeareal på kommunalt eid areal øst for vegen. Det vises til normer for barnehagers uteareal og gjeldende forskrifter for støyskjerming.

8.4 Tidsbegrensing

Vegen kan brukes til kjøretrafikk i maksimalt to år.
Når bruken av vegen er avviklet skal vegholder opparbeide arealet til parkområde og til lekeområde for barnehagen i samsvar med plankartet, illustrasjonsplanen og en egen opparbeidelsesplan for barnehagens areal.

§ 9 ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN

9.1 Forurensing i grunnen

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal forurensing i grunnen være kartlagt og behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

9.2 Flytting av verneverdig bebyggelse

Før arbeid med hovedvegkulvert gjennom området påbegynnes, skal verneverdig hovedbygning på eiendommen Mellomila 48A være flyttet til ny plassering i regulert boligfelt B2.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:

VEDTAK

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Iladalen som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan-Viak, Trondheim kommune, senest datert 20.06.04 med bestemmelser senest datert 20.06.04.
2. Teeness sikres et tilstrekkelig område til parkering på nordsiden av Mellomila. Det forutsettes at denne plassen er tilgjengelig for allmennheten på ettermiddag/kveld og i helgene, og at den kan brukes som snuplass ved bommen. Nødvendig offentlig parkering på dagtid må reguleres inn på andre areal, og bystyret ber om at slik regulering igangsettes. Det forutsettes at dette ikke går ut over parkeringstilgjengelighet til barnehage og friområde.
3. Bystyret forutsetter at det fortsatt blir mulig å rygge trailere inn i E.A.Smiths lagerhall.
4. Endring i reguleringsbestemmelsen § 5.1.3:
   "Møllebakken 2 A" rettes til "Møllebakken 3 A".
   Setningen "Dersom bygningen brenner ....." strykes.
5. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

FLERTALLSMERKNAD – H, Ap, SV, Frp, PP, KrF, RV, DEM:
I Iladalen lå en mølle som er kjent i bruk fra begynnelsen av 1300-tallet og fram til 1897. Iladalen var også byens viktigste vaskeplass med mange blekevoller. Det er derfor viktig at det ved utbygging utvises varsomhet slik at ikke kulturminner forsvinner.

FLERTALLSMERKNAD – RV, Ap, H, SV, Frp, PP, KrF, DEM:
Bystyret ber om en vurdering av muligheten for å gjenåpne Reservedammen.

FLERTALLSMERKNAD – Sp, Ap, SV, PP, V, RV, MDG, DEM:
Kommunens boligprogram legger til grunn at vi skal ha en variert boligsammensetning for å skape gode og stabile nærmiljø. I Ila-områder er det de siste årene vært en omfattende boligbygging utelukkende av småleiligheter, mens området mangler fire-roms leiligheter. Ved utbygging av Hanskemakerbakken, felt B1 og nye boliger i Mellomila, felt B2 må det tas hensyn til behovet for leiligheter større enn 3-roms.

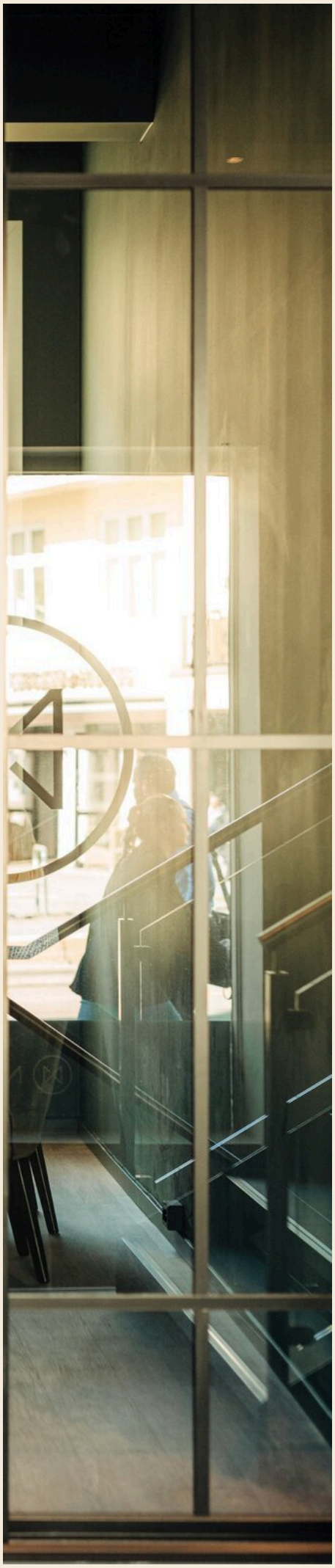
(Adm.merknad: Bestemmelser og/eller plankart er i nøvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bynesveien 4A 7018 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 423, bnr 308 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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 ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Brandvik
Eiendomsmeglerfullmektig
Midtbyen Eiendomsmegling AS
m.brandvik@nordvikbolig.no
464 22 304



Thomas Kvålsvoll
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: