



aktiv.

Bråmyra 8, 7074 SPONGDAL

**Pen og arealeffektiv 3-roms fra
2002 | Fellesarealer med kafé, lege
og frisør | Heis | Bod og parkering |
Seniorbolig**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 570 000,-
Fellesgjeld: Kr 276 242,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 855 805,-
Felleskostn.: Kr 10 502,- pr mnd.
Selger: Stig Erik Skogstad
Berit Kristine Leraand
Tore Skogstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 10874 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 11
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1710250213

Velkommen til Bråmyra 8!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Bråmyra 8 - en pen og arealeffektiv 3-roms leilighet fra 2002, beliggende i et stille og etablert boligområde på Spongdal. Det er gode muligheter for rekreasjon i nærområdet, med turstier, grønne områder og nærhet til sjøen. For de som ønsker et sosialt og aktivt liv, finnes det også idrettshall, trimgrupper og lokale møteplasser i umiddelbar nærhet.

Verdt å merke seg:

- Lys og innbydende 3-roms leilighet
- Romslig stue med utgang til overbygd veranda
- Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass
- Fellesarealer med lege, frisør og kafé
- Bod og parkeringsmuligheter
- Gangavstand til skole, barnehage og dagligvare
- Nær flotte tur- og fritidsmuligheter

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	38
Plantegning	52
Energiattest	53
Vedtekter	54
Husordensregler	63
Regnskap	65
Byggetegninger	73
Ferdigattest	82
Reguleringskart	84
Reguleringsbestemmelser	88
Planoversikt	91
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² - Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 70 m² - Gang, soverom, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10874 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt, men likevel landlig og tilbaketrukket boligområde på Spongdal i Trondheim kommune. Det lille tettstedet har en idyllisk beliggenhet omgitt av vakkert kulturlandskap og kort vei til sjøen. I nærområdet finnes dagligvarebutikk, gatekjøkken og bilverksted, samt helse- og velferdssenter, sykehjem og bydelskafé - alt innen gangavstand. For et bredere servicetilbud er det ca. 20 minutters kjøretur til Heimdal sentrum og City Syd.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og diverse næringsanlegg i landlige og fredelige omgivelser.

Barnehage/Skole/Fritid

Spongdal og omegn byr på et godt utvalg av aktivitetstilbud for voksne i alle aldre. Byneset IL arrangerer blant annet trimgrupper, turmarsjer og sosiale aktiviteter i tillegg til idrettstilbud. I gangavstand finner du Byneshallen og Spongdal kunstgressbane, og golfentusiaster vil sette pris på nærheten til Byneset Golfklubb med både 9- og 18-hulls bane, simulator og golfskole.

For den som liker å være ute, er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder med inngang til hele Bymarka. Her er det muligheter for både rolige spaserturer og mer krevende turer gjennom hele året. Sommerstid er Buktafjæra badeplass på Rye et hyggelig utfluktsmål, og Øysanden badeplass kan friste med langgrunn strand og fine bademuligheter.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet består av buss. Nærmeste holdeplass er Spongdal skole som ligger ca. 3 min gange unna. Med bil tar det ca. 18 min til Melhus, 21 min til Tiller og 29 min til Trondheim.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Simon Trøen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Simon Trøen opplyser om følgende byggemåte: Leilighetsbygg oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av

eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

ENTRÉ

Boligen har en lys og romslig entré med plass til garderobeløsning. Veggene er malt i lyse nyanser, og gulvet har laminat. Det er montert garderobeskap og knagger for oppheng. Fra inngangspartiet er det adkomst til gangareal som forbinder boligens øvrige rom.

STUE OG VERANDA

Stuen er romslig og har store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Veggene er malt i lyse toner, og gulvet har parkett. Rommet er enkelt å møblere og har plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en overbygd veranda med rekkverk i tre og god plass til sittegruppe. Verandaen har skjermede omgivelser, utsikt mot felles grøntarealer og nærliggende bebyggelse, samt noe utsyn mot parkeringsplass og omgivelser.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og er innredet med profilerte fronter i hvitt, mørk benkeplate og flislagt felt mellom benk og overskap. Det er godt med skap- og benkeplass, samt plass til en liten spiseplass ved vindu. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap følger med. Gulvet har parkett, og rommet får naturlig lys fra vindu over benk.

BAD

Badet er romslig og flislagt både på gulv og vegger i lyse fargetoner. Det er innredet med servant i moderne baderomsinnredning med skuffer, speil med belysning, høyskap for oppbevaring, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. Rommet har plass til vaskemaskin.

SOVEROM

Boligen har to lyse og innbydende soverom. Hovedsoverommet byr på god plass til dobbeltseng og stor garderobeløsning, med store vindusflater som gir rikelig dagslys. Det andre soverommet er fleksibelt i bruk, perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har garderobeskap inkludert.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue og kjøkken på

mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalt tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

VÅTROM - OVERFLATER

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles 17mm fra topp sluk til topp flis ved dør. TG 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalt tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

VÅTROM - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

På grunn av påført flislim har det ikke vært mulig å kontrollere om det foreligger membran eller korrekt utførelse rundt sluk. Tettesjiktet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden fremover, og det foreligger dermed økt risiko for fuktskader ved normal bruk. TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Det gjøres oppmerksom på at komfyr og kjøleskap er defekte, og følgelig da ikke vil følge handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP588595

Diverse**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

SENIORBOLIG

Denne andelen kan fortrinnsvis kun eies av personer som har fylt 60 år, i følge vedtektene.

SALG VED FULLMEKTIG

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Det er radiatorer i alle rom, og badet har vannbåren gulvvarme med egen termostat. Fjernvarmemåler er plassert i boden.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 570 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 756 903

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 027 610

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 924
- Felleskostnad driftsdel: kr 4 703
- Felleskostnad avdrag: kr 2 393
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 544
- Kostnad målingsbasert avregning: kr 107
- A konto strøm: kr 419
- A konto fjernvarme: kr 1 412

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Løpende vedlikehold
- Strøm i fellesareal
- Vaktmestertjenester
- Nedbetaling av fellesgjeld

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 502

Andel Fellesgjeld

Kr 276 242

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.07.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 393

Rentekost. fellesgjeld

Kr 924

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bynestunet Borettslag

Organisasjonsnummer

983495060

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget har 46 andeler og er tilknyttet boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

Personer som har behov for omsorgsbolig på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom, og som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere til andelene 17 -46 i følge vedtektene.

Andelene 1-16 kan fortrinnsvis eies av personer som har fylt 60 år, i følge vedtektene. Aktuell andel er nr. 12.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 14622346610 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 11.07.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 11.07.2025: 2 287 881

Andel av saldo: 50 729

Første termin: 30.12.2003 - Første avdrag: 30.06.2008 (siste termin 30.12.2028)

Flytende rente

Lånenummer: 42905271568 - Ørland Sparebank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 11.07.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 11.07.2025: 10 170 802

Andel av saldo: 225 514

Første termin/første avdrag: 01.01.2025 (siste termin 01.01.2036)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring er Klare Finans AS og det er gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd. skriftlig varsel.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -195 541
- Egenkapital: Kr 19 230 548
- Disponible midler: Kr -782 805
- Årets endring i disponible midler: Kr -947 686

Styregodkjennelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1 (2) i vedtektene.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte husdyr må respekteres.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 11 i Trondheim kommune. Andelsnr. 12 i Bynestunet
Borettslag med orgnr. 983495060

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/224/11:

HEFTELSE

13.03.2003 - Dokumentnr: 5282 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Best om kabler for strøm, telefon, kabel TV m.v. mot vedlikehold

Bestemmelse om adkomstrett og parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 12.08.2003

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.08.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Adkomst via privat vei. Fullmektig og styreleder i borettslaget er ikke kjent med at det påløper noen ekstra kostnad eller at det er pliktig medlemskap i et veilag/velforening eller lignende. Konferer med megler vedrørende spørsmål om dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner, og er regulert til offentlig-/allmennyttig-/boligformål:

PlanID: 5001 r0328I

Plannavn: Myran, 224/3 Spongdal

Vedtaksdato: 31.08.2000.

PlanID: 5001 r0646
Plannavn: Myran, gnr.224/3
Vedtaksdato: 22.11.2001.

Eiendommen er også underlagt kommuneplanens arealdel 2022-2034 vedtatt 27.03.25.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSLEIE

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 570 000 (Prisantydning)

276 242 (Andel av fellesgjeld)

2 846 242 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 855 805 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 863 705 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 866 505 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

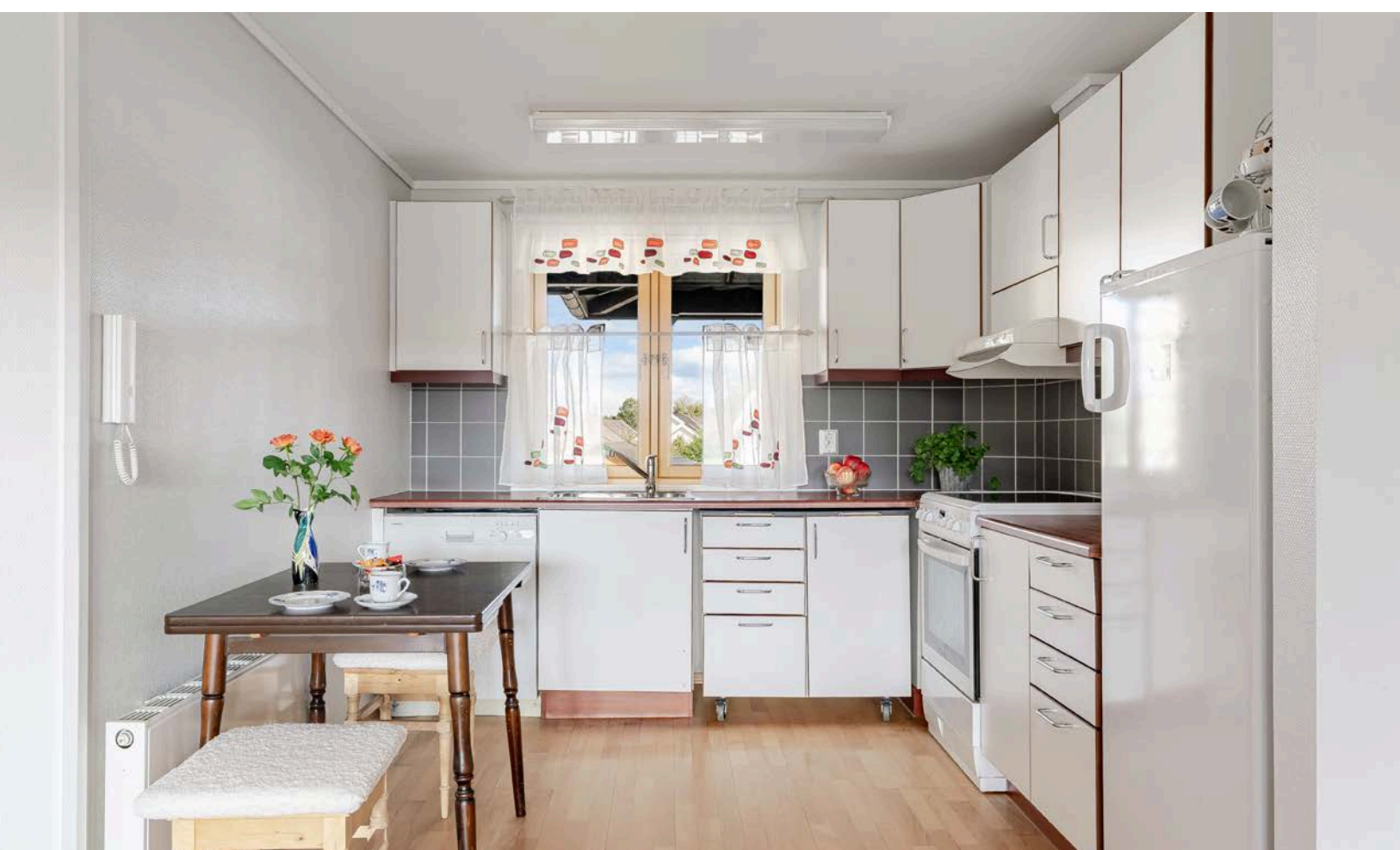
12.08.2025







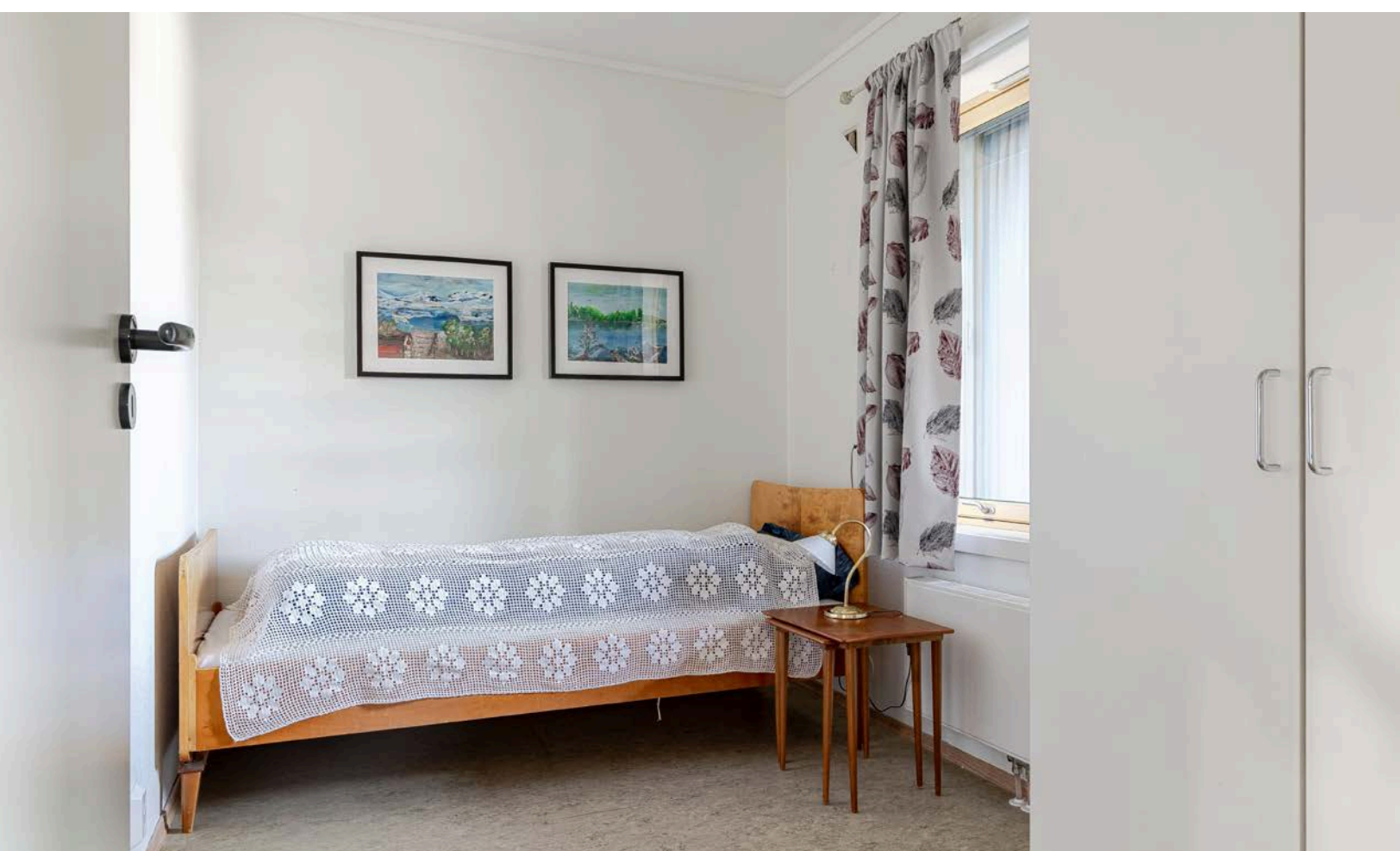


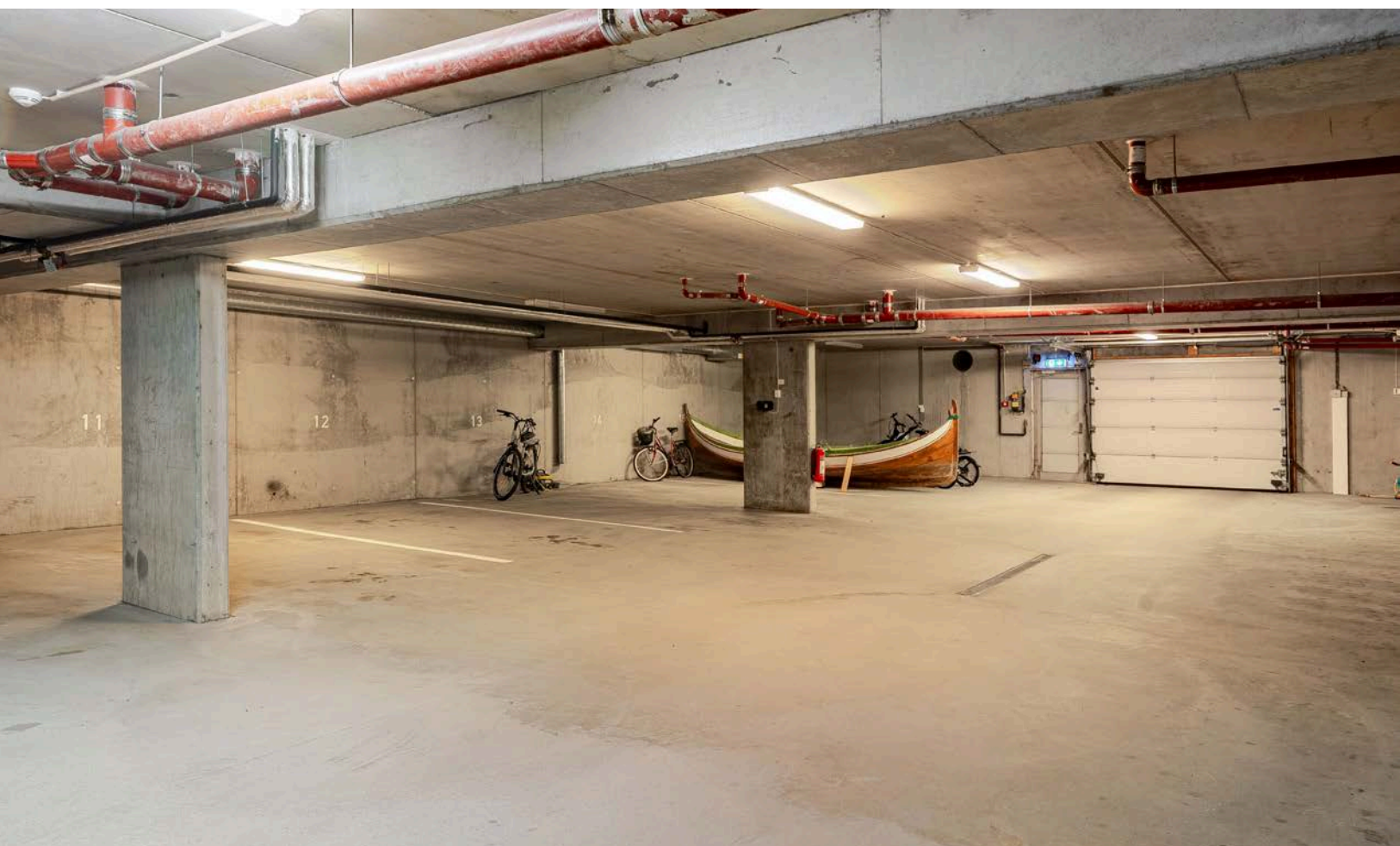
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Bråmyra 8 - Nabolaget Spongdal - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Spongdal skole Linje 75, 76, 77, 78	3 min 0.2 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	16 min 13.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 24.9 km
Trondheim Værnes	48 min

Skoler

Spongdal skole (1-10 kl.) 310 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	10 min 10.1 km
Cissi Klein videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

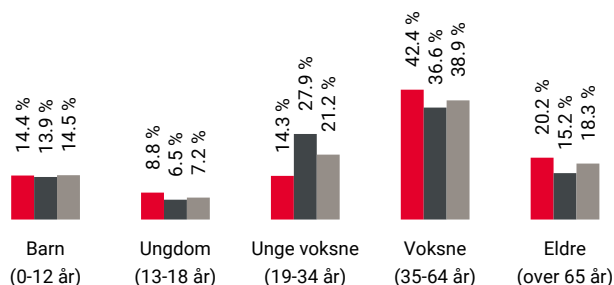
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spongdal	843	352
Trondheim kommune	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spongdal barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 0.2 km
Snillet Gård friluftsbarnhage (1-5 år) 30 barn	4 min 3 km

Dagligvare

Coop Extra Byneset PostNord	3 min 0.3 km
--------------------------------	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



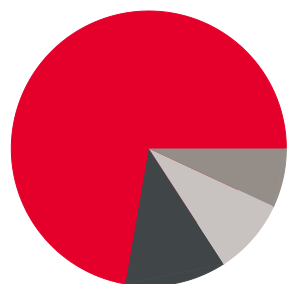
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

⚽ Spondal skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
⚽ Stormyra ballbane	11 min	🚶
Fotball	0.9 km	
🚴 Impuls Treningssenter Granåsen	14 min	🚗
🚴 Feel24 Heimdal	16 min	🚗

Boligmasse



73% enebolig
12% rekkehus
7% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

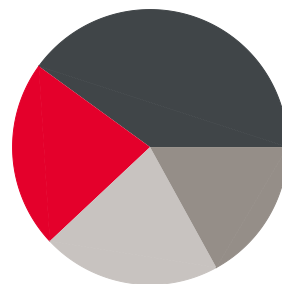
18 min 🚗



Boots apotek Heimdal

16 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

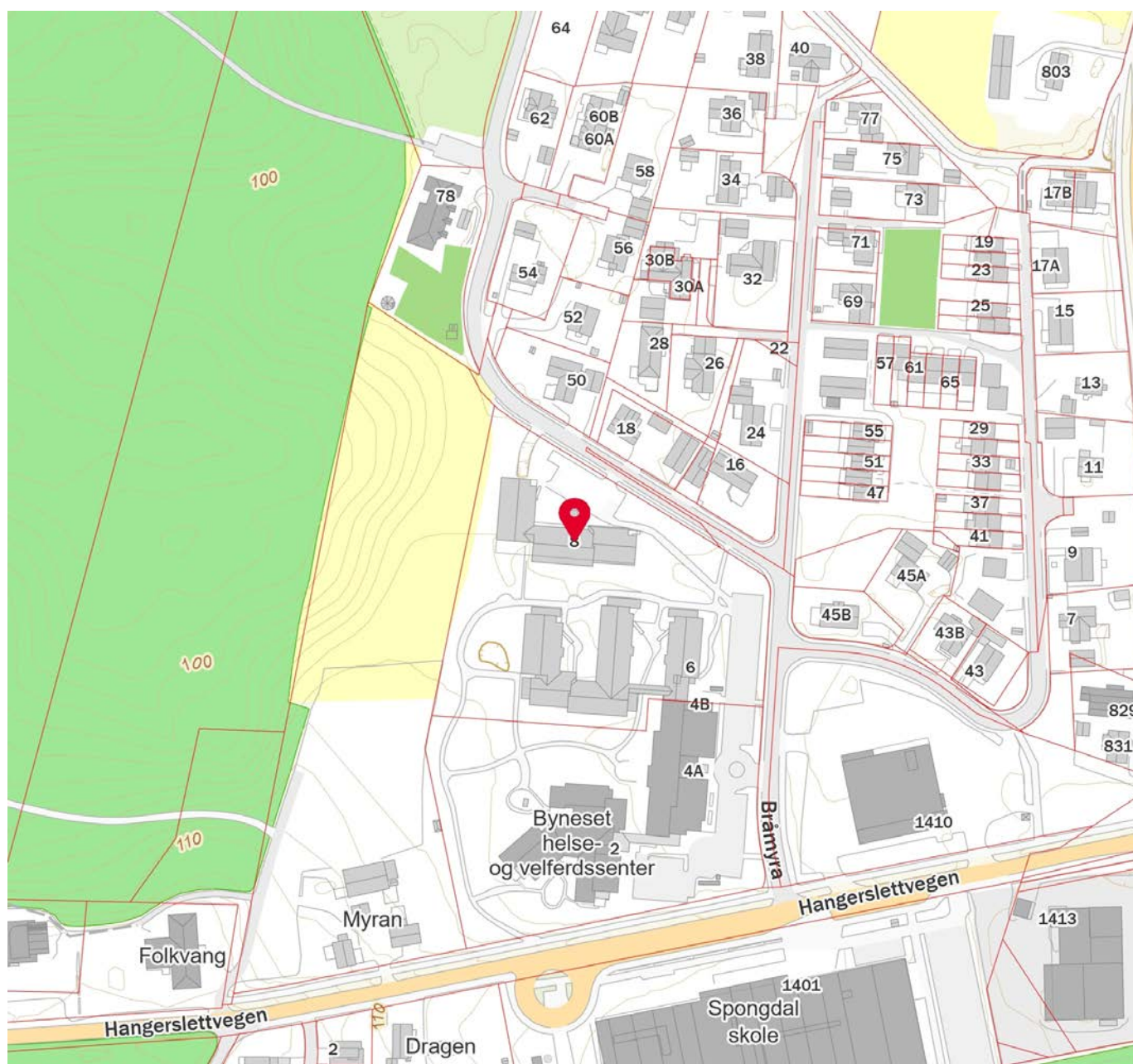
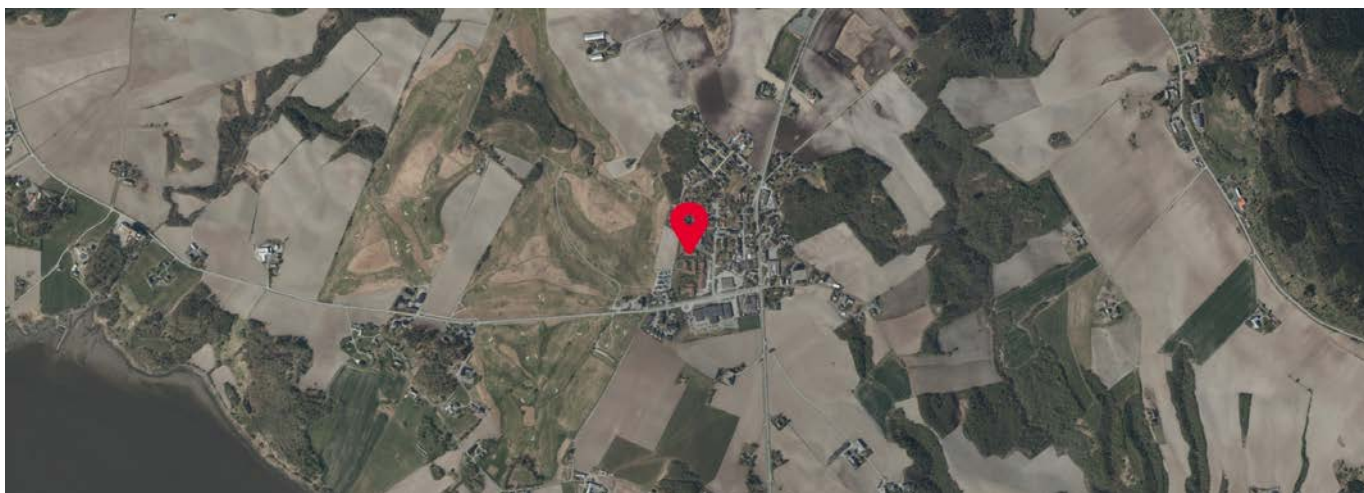


0% 48%

■ Spondal
■ Trondheim kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250213	
Selger 1 navn	
Stig Erik Skogstad	
Gateadresse	
Bråmyra 8	
Poststed	Postnr
SPONGDAL	7074
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Eva Skogstad
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Stig Erik Skogstad
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1710250213

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Erik Skogstad	6e27174147bf7f2451b502 51e160c72be0c58e23	27.07.2025 20:08:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250213

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Bråmyra 8 7074 SPONGDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

BRA: 75 m²

BRA-i: 70 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33913>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue og kjøkken på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles 17mm fra topp sluk til topp flis ved dør.

TG 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

På grunn av påført flislim har det ikke vært mulig å kontrollere om det foreligger membran eller korrekt utførelse rundt sluk. Tettesjiktet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden fremover, og det foreligger dermed økt risiko for fuktskader ved normal bruk.

TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.8.2025

Rapportdato
6.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Stig Erik Skogstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simon Trøen**

Telefon: **98002244**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **simon.troen@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Bråmyra 8, 7074 Spongdal**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **224**

Bruksnr: **11**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2002 - Kilde : Matrikkelen**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetsbygg oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	70	70	0	0	9
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	75	70	5	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	70	67	3	Gang, soverom, bad, soverom, stue og kjøkken.	Bod
Totalt m²	70	67	3		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Ved en visuell kontroll registreres det ingen vesentlige skader eller avvik. Tettesjikt lar seg ikke kontrollere på grunn av terrassebord.	

TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Utover normal bruksslitasje ble det ikke registrert vesentlige avvik.
Ved visuell kontroll og funksjonstesting av utvalgte dører og vinduer ble det ikke observert skader eller funksjonelle feil.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Ingen skader eller avvik registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue og kjøkken på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.5 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av tre.
Utover normal bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ved en enkel funksjonstest av mekanisk avtrekk over stekesonen registreres det ingen avvik.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Meglerpakke ikke komplett/mottatt, og derav ikke kontrollert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Meglerpakke ikke komplett/mottatt, og derav ikke kontrollert.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør TG-1	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved en visuell kontroll av anlegget registreres det ingen skader/lekkasjer eller avvik.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-1	
Fordelerskap er plassert i vegg på bod. Ved en visuell kontroll registreres det ingen skader/lekkasjer eller avvik på vannledninger.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er gjennomført en elkontroll datert 10.10.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorene

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Ved en visuell kontroll registreres det ingen skader eller avvik.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

Ca 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ved en visuell kontroll registreres det ingen skader eller avvik.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegger. Det er etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom, med aggregat plassert i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ved en visuell kontroll registreres det ingen skader eller avvik.	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles 17mm fra topp sluk til topp flis ved dør. TG 2 settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
På grunn av påført flislim har det ikke vært mulig å kontrollere om det foreligger membran eller korrekt utførelse rundt sluk. Tettesjiktet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden fremover, og det foreligger dermed økt risiko for fuktskader ved normal bruk. TG2 settes på bakgrunn av overnevnte forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servantskap, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Utover normal bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Bråmyra 8 Anr.12

2.Etasje

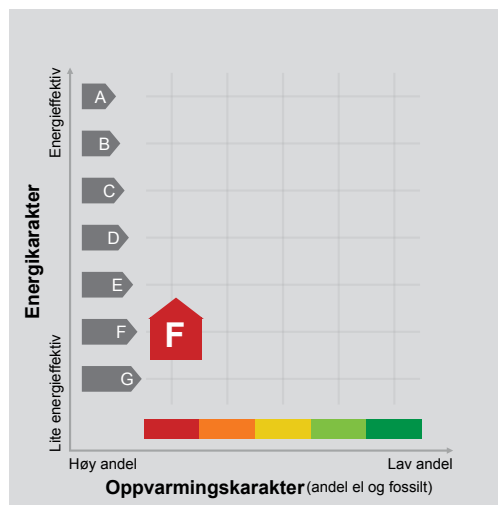


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Bråmyra 8
Postnummer	7074
Sted	SPONGDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21035556
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-151812
Dato	06.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for Bynestunet Borettslag (org nr. 983 495- 060) tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.06.2001
endret 21.05.2012, 31.08.20, sist endret 20.04.2023.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bynestunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget har 46 andeler og er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Personer som har behov for omsorgsbolig på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom, og som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere til andelene 17-46. Andelene 1-16 kan fortrinnsvis eies av personer som har fylt 60 år. Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret peker ut ny andelseier for andelene 17-46 på vegne av borettslaget.

(2) Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1(2) i vedtektene.

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

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

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

2-4 Prisreguleringsklausul

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis per 30.06. det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

Takstskjema følger som vedlegg til disse vedtekter.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten for andelseierne i boligbyggelaget gjelder kun andelene 1-16.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen (gjelder andelene 1-16).

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Årsmelding fra styret tas til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

TAKSTSKJEMA BYNESTUNET BORETTSLAG

vedlegg til vedtekter for Bynestunet Borettslag, 2-4 Prisreguleringsklausul,
(gjelder andelene 17-46.)

for utarbeidelse av høyeste lovlige overdragelsespris for borettslagsleiligheter i (andelene
17- 46, omsorgsboligene) Bynestunet Borettslag, vedtatt av konstituerende
generalforsamling 20.06.2001.

1. Justering av beløpene for andel og borettsinnskudd basert på endring i
konsumprisindeksen (beregningstallene anføres):
2. Tillegg for forbedringspåkostninger utover vedlikehold etter legitimerede
utgifter, og uten indeksjustering:
3. Nedbetaling av borettslagets pantegjeld tillegges etter forholdsvis fordeling,
basert på andelen og borettsinnskuddets pålydende beløp:
4. Fradrag for dårlig vedlikehold, slitasje og elde, og eventuelle skader på
leiligheten:
5. Det gjøres fradrag for andel i underbalanse i borettslagets regnskapsmessig
status, eventuelt tillegg for andel i opparbeidet formue, basert på siste års
regnskap.

Mulige spesielle merknader:

Trondheim, /

takstmann

REGLER FOR RO OG ORDEN I BYNESTUNET BORETTSLAG

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Noen borettslag har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

De fleste borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Renhold av trapper, ganger, boder og svalganger utføres av innleid hjelp.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER

Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. I tidsrommet mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro slik at de som ønsker å sove, ikke forstyrres.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

Lås alltid dørene til garasje i Seniorbygget. Hovedinngangsdør til Omsorgsbygget åpnes med dørtelefoner eller ved nøkkelbruk.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Egne boder kan benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, leegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong i andre etasje. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, april 2006

BYNESTUNET BL

Bynestunet Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 980 128	1 788 048	1 924 000	2 500 000
Felleskostnader kapitaldel		2 069 040	2 042 232	2 069 000	1 795 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		300 288	274 344	301 000	301 000
Andre driftsinntekter	1	10 510	251 009	0	0
Sum driftsinntekter		4 359 966	4 355 633	4 294 000	4 596 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-9 165	-6 641	-7 332	-9 165
Styrehonorar		-65 000	-51 800	-65 000	-65 000
Avskrivninger		-11 580	-18 311	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		-98 026	-95 010	-98 026	-101 300
Honorar administrative tjenester		-50 074	-48 377	-50 074	-51 750
Eksterne honorar	3	-11 073	-30 832	-11 700	-11 250
Kontingent boligbyggelag		-16 900	-15 900	-17 225	-18 550
Drifts- og serviceavtaler	4	-116 175	-137 574	-117 800	-98 700
Vaktmestertjenester		-323 264	-328 125	-359 000	-320 000
Renholds tjenester		-79 530	-75 750	-68 000	-82 900
Ljpende vedlikehold	5	-60 109	-87 897	-80 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 476 250	0	-490 000	-450 000
Elektroniske fellesavtaler		-286 488	-285 352	-301 000	-301 000
Forsikring		-200 753	-169 089	-184 600	-218 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-310 595	-223 238	-260 600	-334 000
Eiendomsavgifter		-139 631	-136 997	-143 900	-146 600
Energi, felles		-537 893	-382 455	-390 000	-430 000
Andre driftsutgifter	7	-45 716	-58 940	-62 700	-52 000
Sum driftskostnader		-3 838 221	-2 152 288	-2 706 957	-2 770 215
DRIFTSRESULTAT		521 745	2 203 345	1 587 043	1 825 785
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		18 279	18 643	6 000	10 000
Finanskostnader		-735 565	-701 078	-710 000	-500 000
Netto finansposter		-717 286	-682 435	-704 000	-490 000
Resultat frjr skattekostnad		-195 541	1 520 910	883 043	1 335 785
Ordinrt resultat etter skatt		-195 541	1 520 910	883 043	1 335 785
i RSRESULTAT	8, 12	-195 541	1 520 910	883 043	1 335 785
Disponering av totalresultat:		-195 541	1 520 910	883 043	1 335 785
Overfjrt til annen egenkapital		0	1 520 910	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-195 541	0	0	0

Bynestunet Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	69 380 918	69 380 918
Andre anleggsmidler	9	38 600	50 180
Sum anleggsmidler		69 419 518	69 431 098
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskuttede kostnader MBU	10	903 213	945 338
Periodiserte kostnader	10	71 622	267 396
Mellomregning Klare Finans	10	53 745	42 973
Opptjente renter	10	18 279	18 643
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	69 410	366 994
Sum omløpsmidler		1 116 269	1 641 344
SUM EIENDELER		70 535 787	71 072 441

Bynestunet Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	19 225 948	19 421 489
Sum egenkapital		19 230 548	19 426 089
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	13, 14	12 756 165	13 519 889
Borettsinnskudd	13, 15	36 650 000	36 650 000
Sum langsiktig gjeld		49 406 165	50 169 889
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		766 478	464 545
Skyldig off. myndigheter		-2	-2
Forskudd kunder		26 260	42 453
Forskuttede inntekter MBU		659 550	624 806
P ³ l ³ pte kostnader		446 881	344 329
Annen kortsiktig gjeld		-93	332
Sum kortsiktig gjeld		1 899 074	1 476 463
Sum gjeld		51 305 239	51 646 352
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 535 787	71 072 441
Pantstillelser	13	49 406 165	50 169 889

Sted: _____, dato: _____

Isak Erling Stene
Leder

Arne Edvin Larsen
Styremedlem

Greta Martine Bjørnset
Styremedlem

Per Johan Lindg³ rd
Styremedlem

Freidis Gurine Dahl
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Offentlige tilskudd	0	249 278
Ekstrainnbetaling	10 000	0
Viderefakturerings	510	1 731
Sum andre inntekter	10 510	251 009

Ekstrainnbetaling gjelder donasjon fra beboere.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	9 165	6 641
Sum personalkostnader	9 165	6 641

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	0	1 900
Juridisk rådgivning	0	18 422
Sum eksterne honorarer	11 073	30 832

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	21 472	18 713
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	23 115	19 164
Avtale om skadedyrbekjempelse	21 149	50 329
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	50 439	49 368
Sum drifts- og serviceavtaler	116 175	137 574

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	7 527	57 573
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	16 169	27 997
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	22 649	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	13 823	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 371
Reparasjon og vedlikehold annet	-59	955
Sum vedlikehold	60 109	87 897

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 476 250	0
Sum periodisk vedlikehold	1 476 250	0

Periodisk vedlikehold gjelder ombygging av heis.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	756
Drift maskiner	2 908	2 334
Gaver	85	0
Generalforsamling/ årsmøte	16 450	13 000
Kurskostnader	0	10 000
Bankgebyrer	741	777
Andre gebyrer	4 123	2 077
Tilskudd bomiljø	21 410	29 995
Sum andre driftsutgifter	45 716	58 940

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	164 881	105 781
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-195 541	1 520 910
Tilbakeført avskrivning	11 580	18 311
Opptak p n	10 638 776	0
Avdrag p n	-11 402 500	-1 172 944
Andre finansielle transaksjoner	0	-249 278
i rets endring i disponible midler	-947 686	116 999
Disponible midler i periodens slutt	-782 805	164 881
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-782 805	164 881

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Reduksjon i disponible midler skyldes i hovedsak periodisk vedlikehold utført i 2024. Borettslaget har fremforhandlet gunstigere rentevilkår og har budsjetterer med en positiv endring av disponible midler i det kommende år, som i sum gir positive disponible midler.

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 118 621	68 262 297	196 984
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 118 621	68 262 297	196 984
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	158 384
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 118 621	68 262 297	38 600
i rets avskrivninger :	0	0	11 580
Antatt levetid i år :			5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 2001

Andre anl.m. gjelder snøfreser anskaffet i år 2023.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	69 406	366 990
Sum bankinnskudd	69 410	366 994

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	19 426 089	17 905 179
Andelskapital 01.01	4 600	4 600
Andelskapital 31.12	4 600	4 600
Annen egenkapital 01.01	19 421 489	17 900 579
; rets resultat	-195 541	1 520 910
Annen egenkapital 31.12	19 225 948	19 421 489
SUM EGENKAPITAL 31.12	19 230 548	19 426 089

Andelskapitalen er kr 4 600,- fordelt p³ 46 andeler - kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	69 380 918
Restgjeld 31.12	49 406 165

P³ lydende pantstillelser var 71 645 550,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

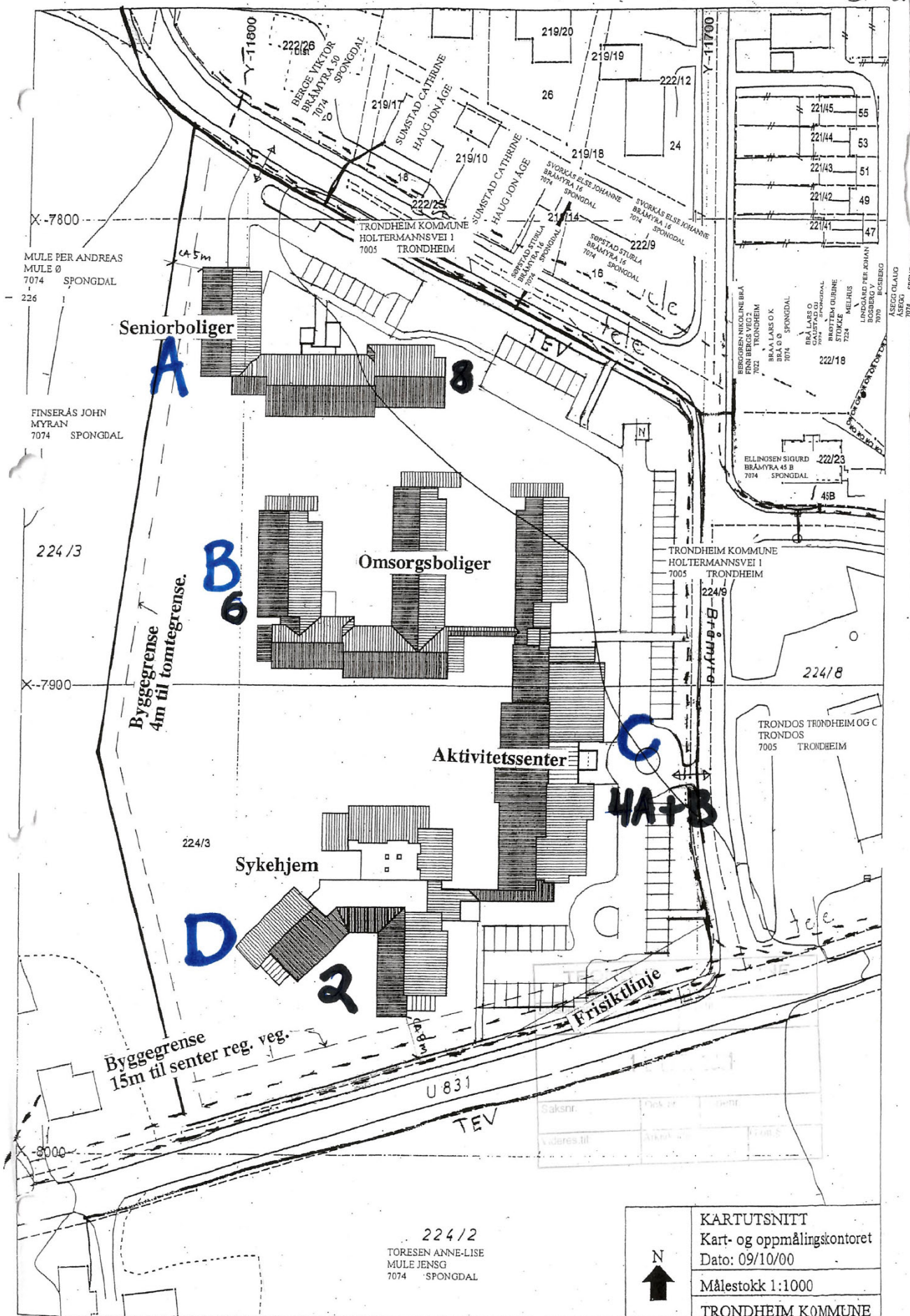
Kreditor:	Østland Sparebank	Svenska Handelsbanken AB NUF	Den Norske Stats Husbank
Formål:			Oppføringsplan
Låne nummer:	42905271568	90517225648	14622346610
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2013	2003
Rentesats:	5.50 %	6.00 %	3.666 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Fast rente til 01.08.24
Beregnet innfridd:	01.01.2036	08.10.2024	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	10 638 776	18 455 000	10 010 000
Lånesaldo 01.01:	0	10 351 265	3 168 624
Avdrag i perioden:	468 974	10 351 265	582 262
Opptak i perioden:	10 638 776	0	0
Lånesaldo 31.12:	10 169 802	0	2 586 362
Saldo 5 år frem i tid:	6 724 702	0	0

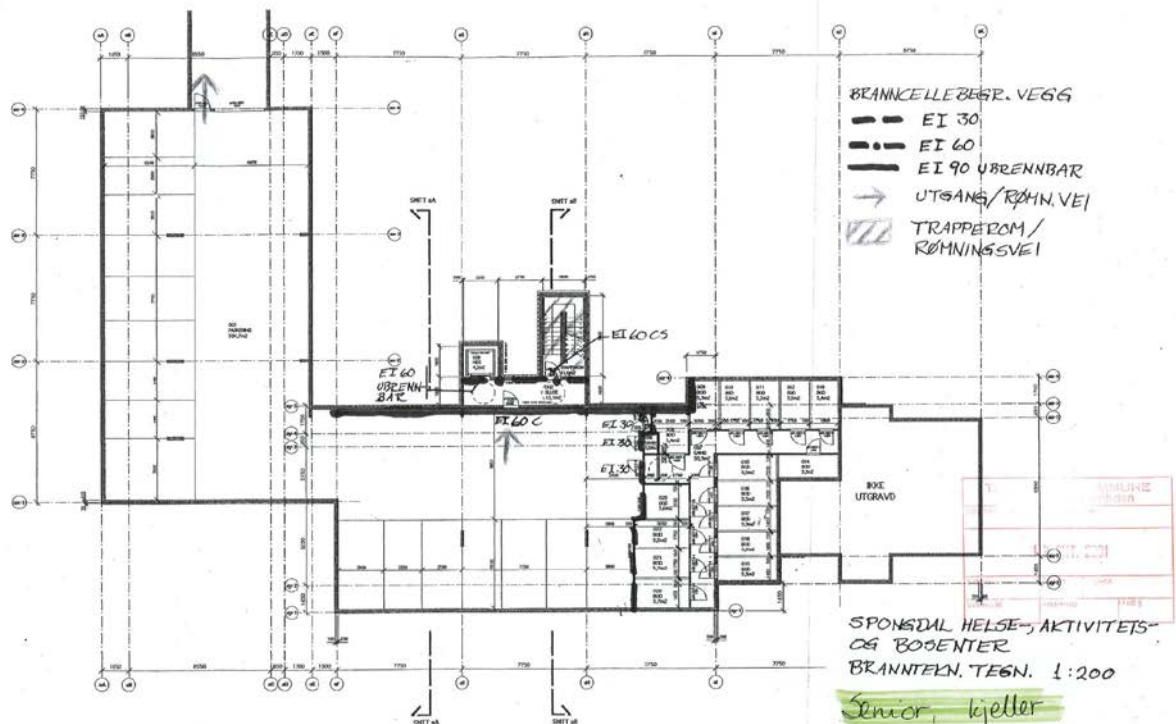
PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

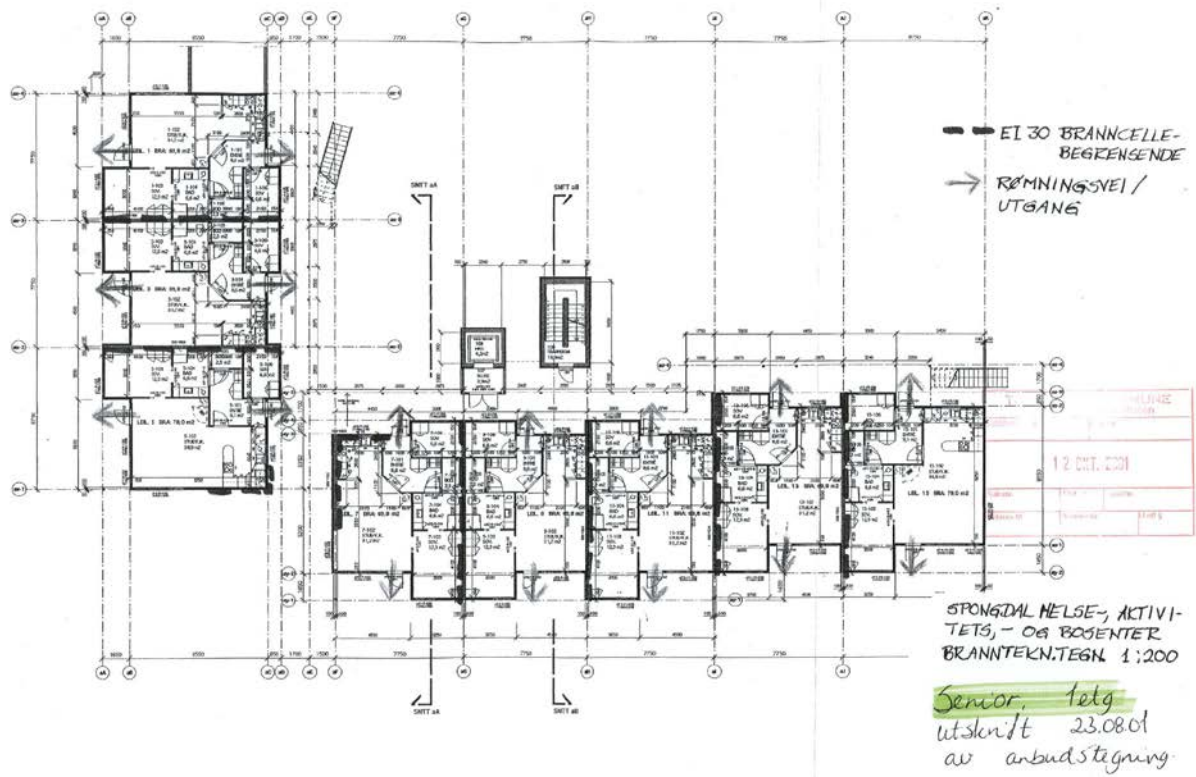
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på 14622346610	4	65 316	261 264
	6	63 492	380 952
	12	57 347	688 164
	24	52 333	1 255 992
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på 42905271568	4	256 828	1 027 312
	6	249 658	1 497 948
	12	225 492	2 705 904
	24	205 777	4 938 648

Note 15 - INNSKUDD

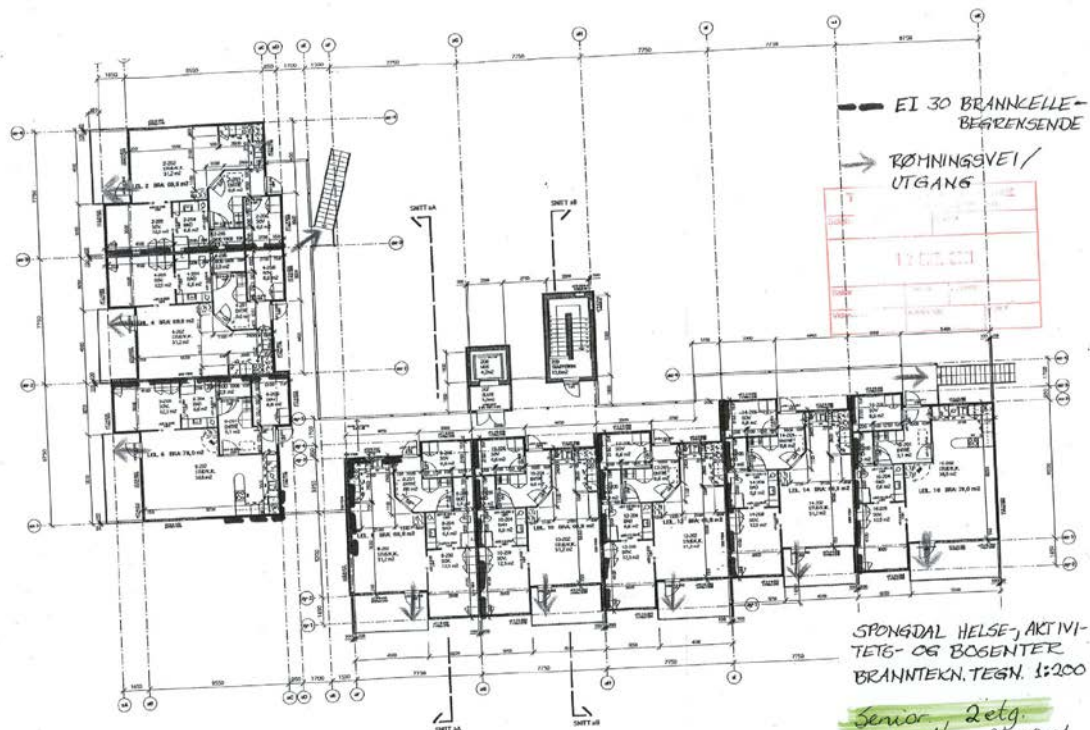
	2024	2023
Borettsinnskudd	36 650 000	36 650 000
Sum innskudd	36 650 000	36 650 000







ICG 05.09.2001



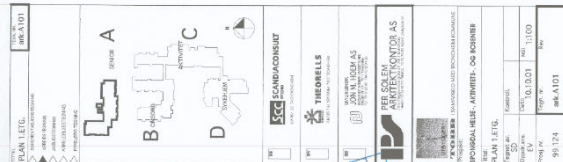
— EI 30 BRANNKELLE-
BEGRENSENDE

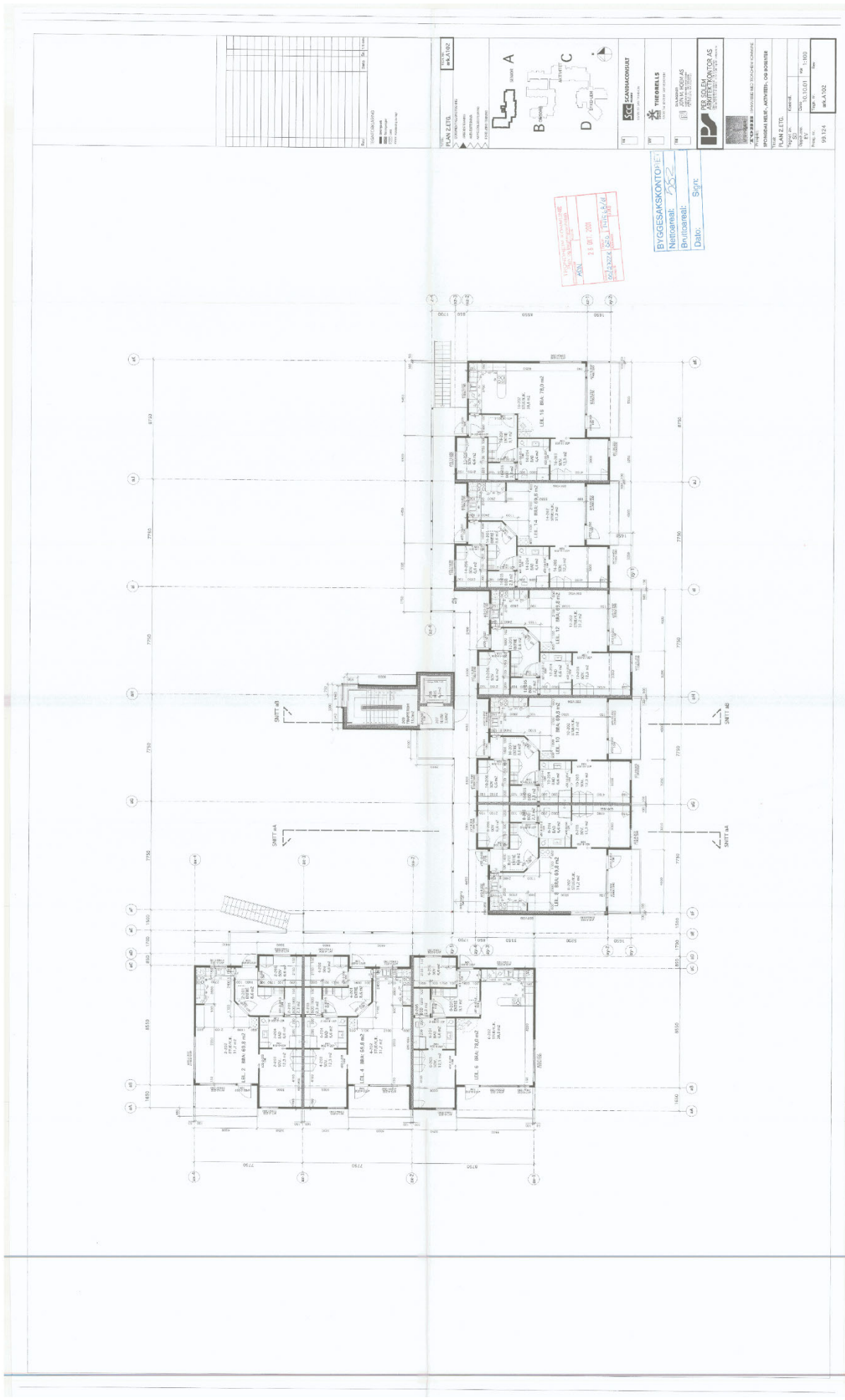
→ RØNNINGSVEI/
UTGANG

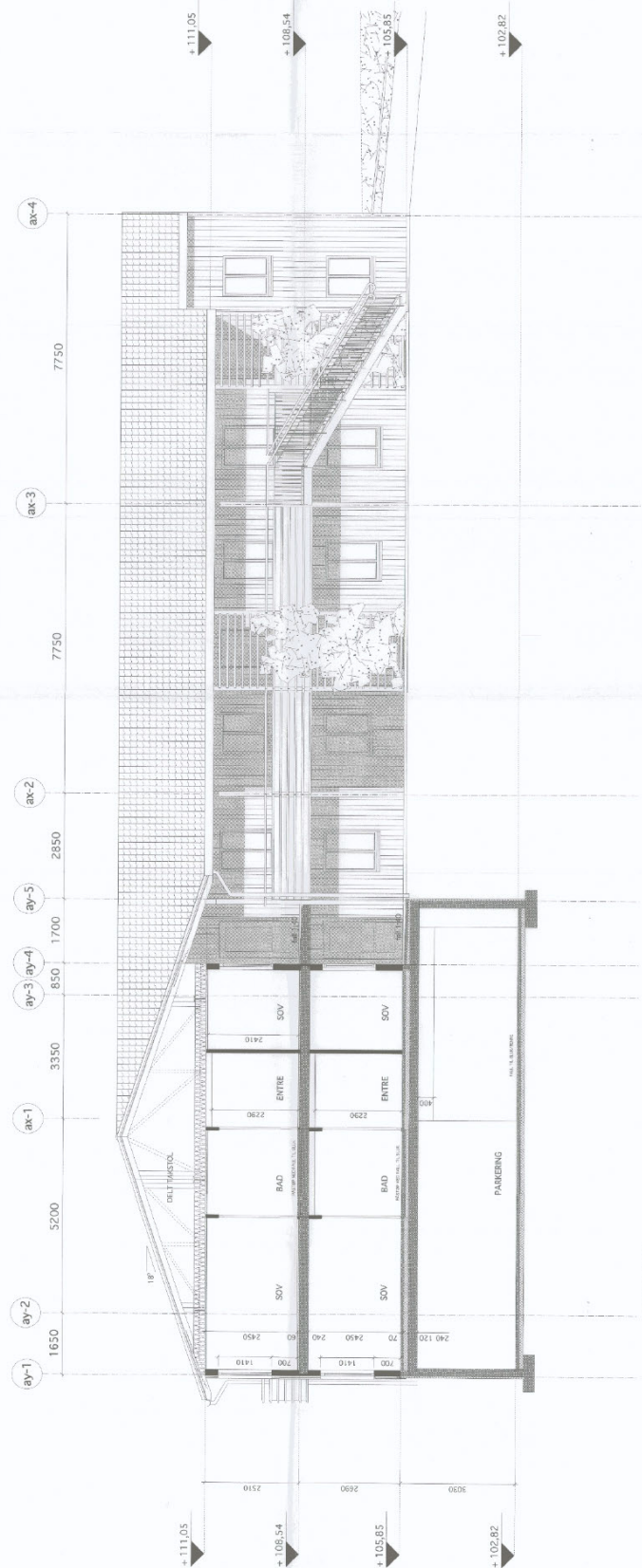
SPONGDAL HELSE-, AKTIVI-
TETS- OG BOGENTER
BRANNTekN. TEgN. 1:200

Sensor 2etg.
utskrift 23.08.01
av anbudstegning.

ICS 05.09.2001







SNITT aA

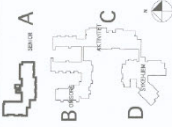
[illegible]

00127228

Titrant		SNIT aA	
Suppl. no.	50	Control	
Suppl. no.	EV	Date	07.06.01
Presj. no.	99:124	Exp. no.	1:50
		Key	
		ark.A700	

[illegible]

11761
 SMITH BA
 05/04/05 04:00 PM
 05/04/05 04:00 PM
 05/04/05 04:00 PM
 05/04/05 04:00 PM

 **SCANDIA CONSULT**
EST. 1980

THEORELLS

[illegible]

PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Om arkitektur - 2008 101 138 2948
Trafika 10 10 74 01 - Sörby 10 20 11 00 E-post: arkitekt@per-solem.no



SPONGICAL HELIX-, ACTIVITETS-, OG BØSSENTER

Taget av. SD	Kontroll.
Opplærings. D.V.	0,7 0,6 0,1 MS S.C.

Prüfung Nr.	99.124
Fach Nr.	ark.A200



EQUIPMENT

☐ Indicators
☐ Antennae
☐ GPS
Other: _____

ENTER RESULTS IN #6




 Sverre Holm
 Spongali Helle, Antattis, og Bostier
 194 s. 198,-



TOBB Teknisk Seksjon
Krambugata 1

FERDIGATTEST

N-7005 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
00/27228/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
HK/B.5/91 2003014377

Dato
12.08.2003

BRÅMYRA 2,4,6,8, FERDIGATTEST FOR SENIORBOLIGER OG OMSORGSSENTER

Byggested: **BRÅMYRA 2,4,6,8 Gnr.: 224 Bnr.: 10**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Per Solem Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **TOBB**
Arbeidets art:
Tiltakets art: **Nybygg**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, stemplet mottatt 15.07.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0658/01 og DB 2156/01.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspes
for Bente Haugrønning
bygningssjef

Anders Nohre
Anders Nohre
saksbehandler

Kopi:
Per Solem Arkitektkontor AS, Olav Tryggvasons gate 35, 7011 Trondheim.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



TOBB
Krambugata 1

FERDIGATTEST

N-7005 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
00/27228/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
HW/B.914/2004000359

Dato
12.01.2004

BRÅMYRA 2,4,6,8, FERDIGATTEST FOR AKTIVITETSSENTER OG SYKEHJEM

Byggested: **BRÅMYRA 2,4,6,8 Gnr.: 224 Bnr.: 10**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Per Solem Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **TOBB**
Arbeidets art:
Tiltakets art: **Nybygg**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 09.12.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

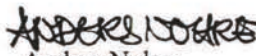
Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 09.12.2003 og 09.01.2004 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0658/01, DB 0125/02 og FBR IP 2019/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Anders Nohre
saksbehandler

Kopi:
Per Solem Arkitektkontor AS, Olav Tryggvasons gate 35, 7011 Trondheim.
Norsk Heiskontroll, Postboks 1878, 7440 Trondheim.
Trondheim brann- og redningstjeneste.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

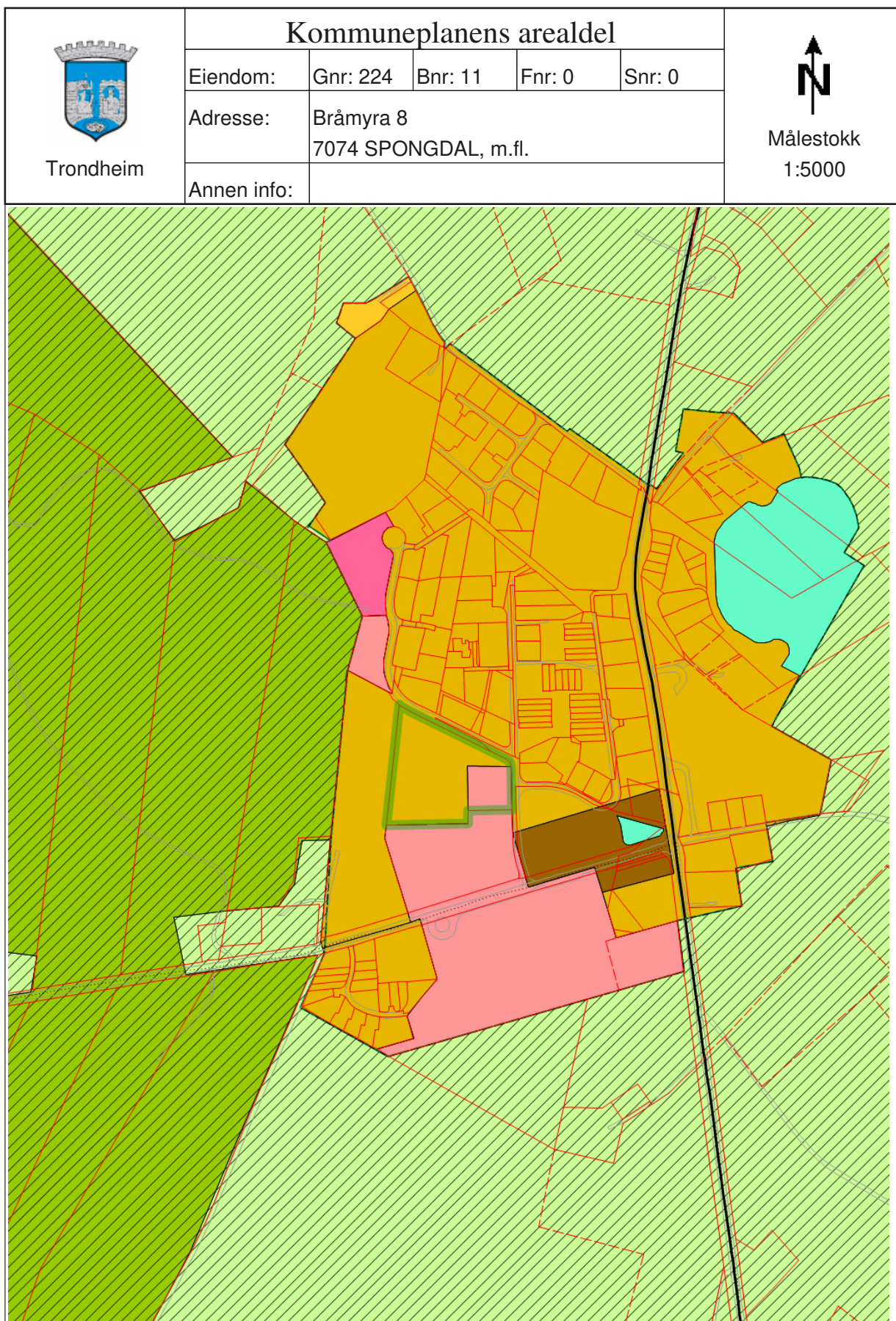
Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

[illegible]







R 646

05396.01

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV EIENDOMMEN MYRAN GNR. 224/3 PÅ SPONGDAL, BYNESET

Plankart og bestemmelser datert:	16.02.2001
Plankart revidert siste gang:	16.08.2001
Bestemmelser revidert siste gang:	22.08.2001
Dato for bystyrets vedtak:	22.11.2001

§ 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

§ 1.1 Formålet med planen er å regulere området til allmenntilgjengelige formål, slik at etablering av parkeringsplasser og kombinert avlastningsparkering og knøttegolfbane tillates.

§ 2 GENERELT

§ 2.1 Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 3 BYGGEOMRÅDER / ALLMENNTILGJENGELIG FORMÅL

§ 3.1 Området reguleres til allmenntilgjengelige formål, herunder parkeringsplass og knøttegolfbane.

§ 3.2 Adkomst til parkeringsarealet/knøttegolfbanen skal anlegges som vist på plankartet. Adkomstveien innebærer at gnr 224, bnr 3 får en tilleggsadkomst mellom gårdstunet og det regulerte området.

§ 3.3 Det kan inngås privatrettslige avtaler med "De Unges Håp" og eier av gnr 224, bnr 3 om bruk av den regulerte adkomstveien. En forutsetning for slike avtaler, er at avtalene ikke må forverre trafikkforholdene i området.

§ 3.4 Det skal ikke tillates kjøring fra parkeringsplass/knøttegolfbane til veien som fører til Bråmyra barnehage.

§ 3.5 De arealer som ikke benyttes til parkering/"knøttegolf" skal holdes i hevd på en slik måte at de ikke skiller seg fra annet jordbruksareal.

§ 3.6 Deler av det regulerte området kan tas i bruk til klubbhusformål hvis leieavtalen med forsamlingshuset Folkvang ikke lar seg videreføre. Før dette kan skje, skal det utarbeides og godkjennes ny bebyggelsesplan for utbyggingsområdet.

§ 3.7 Knøttegolfbanen skal gis en utforming som gir tilstrekkelig sikkerhet mot feilslag inn i Barnehagen og Tobb sin eiendom i sør.

Vedtatt i Trondheim bystyre møte
22.11.2001, sak B nr. 148/2001

§ 4 FAREOMRÅDER

§ 4.1 Bygging av en nettstasjon tillates som vist på plankartet.

Anne Kathrine Slungård
ordfører

for. formannskapetsekretær



7615/98

R 328 L, byst. 31.08.00

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN MYRAN, GNR 224/3,
SPONGDAL OMSORGS-/SENIORBOLIGER OG SYKEHJEM

Dato for reguleringsplan: 18.11.98
Dato for siste endring av reguleringsplan: 04.07.00
Dato for reguleringsbestemmelsene: 18.11.98
Dato for bystyrets vedtak: 31.08.00

1. PLANENS OMFANG.

Disse bestemmelsene gjelder for området som på planen er vist med reguleringsgrense, og erstatter tidligere reguleringsbestemmelser for dette.

2. REGULERINGSFORMÅL, BEBYGGELSE, TOMTEUTNYTTELSE

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Spesialområder
- Fellesområder
- Fareområder

2.1 BYGGEOMRÅDER

- Offentlige bygninger
- Boliger

2.1.1 OFFENTLIGE BYGNINGER

Områdene skal benyttes til aldershjem/sykehjem med tilhørende anlegg.

2.1.3 BOLIGER

Områdene skal benyttes til omsorgs-og seniorboliger med tilhørende anlegg.

Samtlige boliger skal utformes med livsløpsstandard. For seniorboligene skal det opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 0,8 plasser per bolig. I tillegg skal det opparbeides 0,5 plasser per bolig for besøkende.

For omsorgsboligene skal det opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 0.5 plasser per bolig.

2.1.4 FELLES BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER OG BOLIGER

Tillatt tomteutnyttelse TU < 60%.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + inntrukket loftsetasje.

Bebyggelsen kan ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter for bygninger i 2 etasjer. Ved loftsbebyggelse tillates mønehøyde på inntil 10 meter.

Det skal ved byggemelding foreligge en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Arealet omkring bebyggelsen skal opparbeides parkmessig, og ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.

2.2 TRAFIKKOMRÅDER

Gang-og sykkelvei og fortau skal opparbeides som vist på plankartet, og må være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg, skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal behandles og tilsås på en tiltalende måte.

2.3 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone.

Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planet på tilstøtende veger.

2.4 FELLES OMRÅDER

Felles adkomstveg/avkjørsel.

Felles adkomstvei/avkjørsel er felles for beboende, ansatte og besøkende ved senteret.

2.5 FAREOMRÅDER

Nettstasjon

Området skal brukes til nettstasjon.

3. GENERELLE BESTEMMELSER

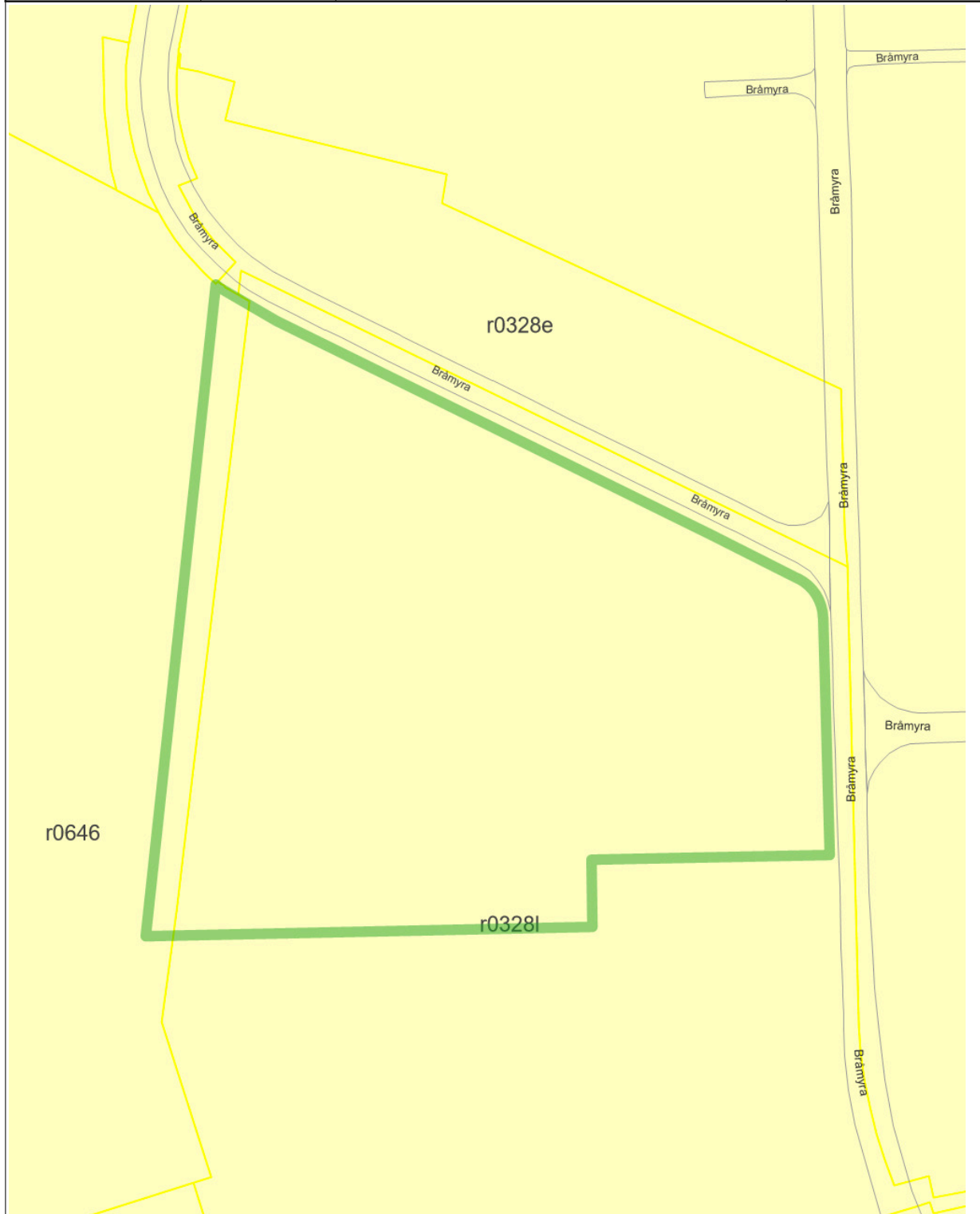
Før arbeider på tomte igangsettes må det foretas en arkeologisk forundersøkelse i regi av fylkeskommunen.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
31.08.2000, sak B nr. 132/2000

Anne Kathrine Slungård
ordfører


formannskapetsekretær

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 224	Bnr: 11	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Bråmyra 8 7074 SPONGDAL, m.fl.				
	Annen info:					





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Bråmyra 8
7074 SPONGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre