MUNKHAUGVEITA 7

PRIVATMEGLEREN

Munkhaugveita 7
7013 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1846
BRA: 56 m^2
BRA-i: 50 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	0

Supertakst
GNR: 400 BNR: 230 SNR: 4

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS

stalebergmann@gmail.com
91373377

Munkhaugveita 7
7013 Trondheim

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.

Takstrapporten

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/26906

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.1.2025

Rapportdato
2.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lisa Korpelin Meland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Munkhaugveita 7, 7013 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	400	Bruksnr:	230	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1846** - Bygården og alle leiligheter ble renovert frem til 2019.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er en bygård oppført i 1846, ble totalrenovert i 2019 er pa 2. etasjer + loftetasje over kjeller.
Hovedkonstruksjonen er i mur og etasjeskillere er i antatt tre.
Utvendig med pusset overflater. Taket har en saltakkonstruksjon som er tekket teglstein.Vinduer av 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	56	50	6	0	0
Totalt m²	**56**	**50**	**6**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	69	56	13
Totalt m²	**69**	**56**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	50	50	0	Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	
Totalt m²	**50**	**50**	**0**		

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.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er vinduer og dør fra rehabilitering i 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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**

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Leiligheten er en loftsleilighet. Det er loftsrom over leiligheten, men dette er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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**
Loftet er innredet i 2019, under rehabilitering av bygården.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, kombinert kjøle og fryseskap. Det er komfyrvakt og vannstoppesystem.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør ble rehabilitert i 2019 ifbm rehabilitering av bygård.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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**

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør system ble etablert i 2019.	
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 på bad.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i gang. Det er automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-skap + installasjon ble gjort i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren til gulvvarme tilkoblet fjernvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannbåren varme ble etablert i 2019.	
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 sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boenheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Balansert ventilasjon er etablert ifbm rehabilitering av bygård i 2019.

Når var siste service på anlegget?

2023

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er nytt fra 2019.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Det er registrert sprekk i flis over vindu, denne er av kosmetisk art. Denne ligger helt opp mot taket og det er kun et lite hjørne av flisen som er skadet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt 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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjhjørne med glassvegger, servantskap med servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenvifte og panel på stue.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på soverom mot våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

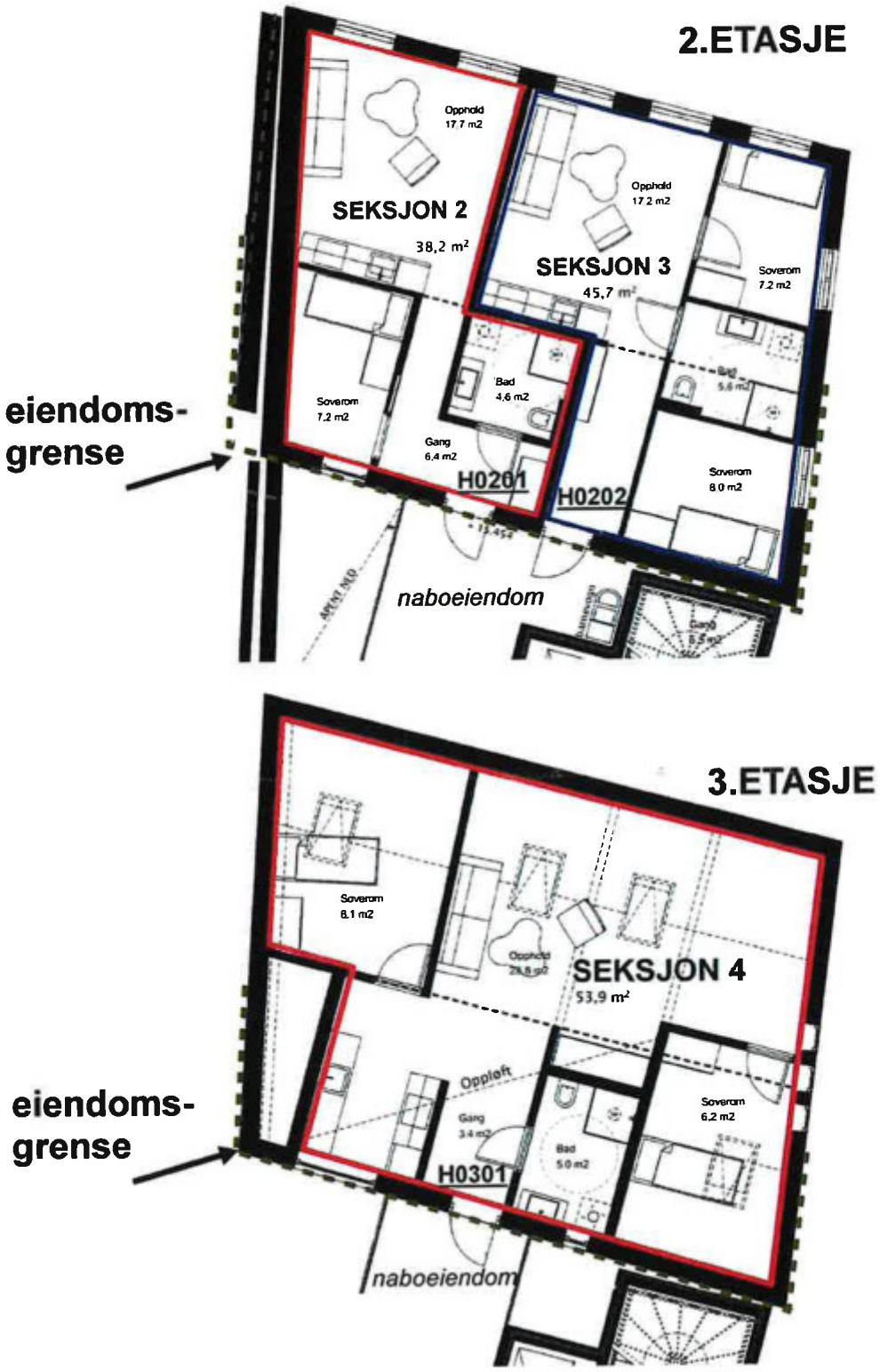
Tilgjengelighet	Ikke relevant

3. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



Munkhaugveita 7

Bygningsnr 182166707

Eierseksjonering

Gnr: 400 Bnr: 230 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201928434

Dato: 17.09.2019 **Side 3/3**

13.9.2019 Utskrift

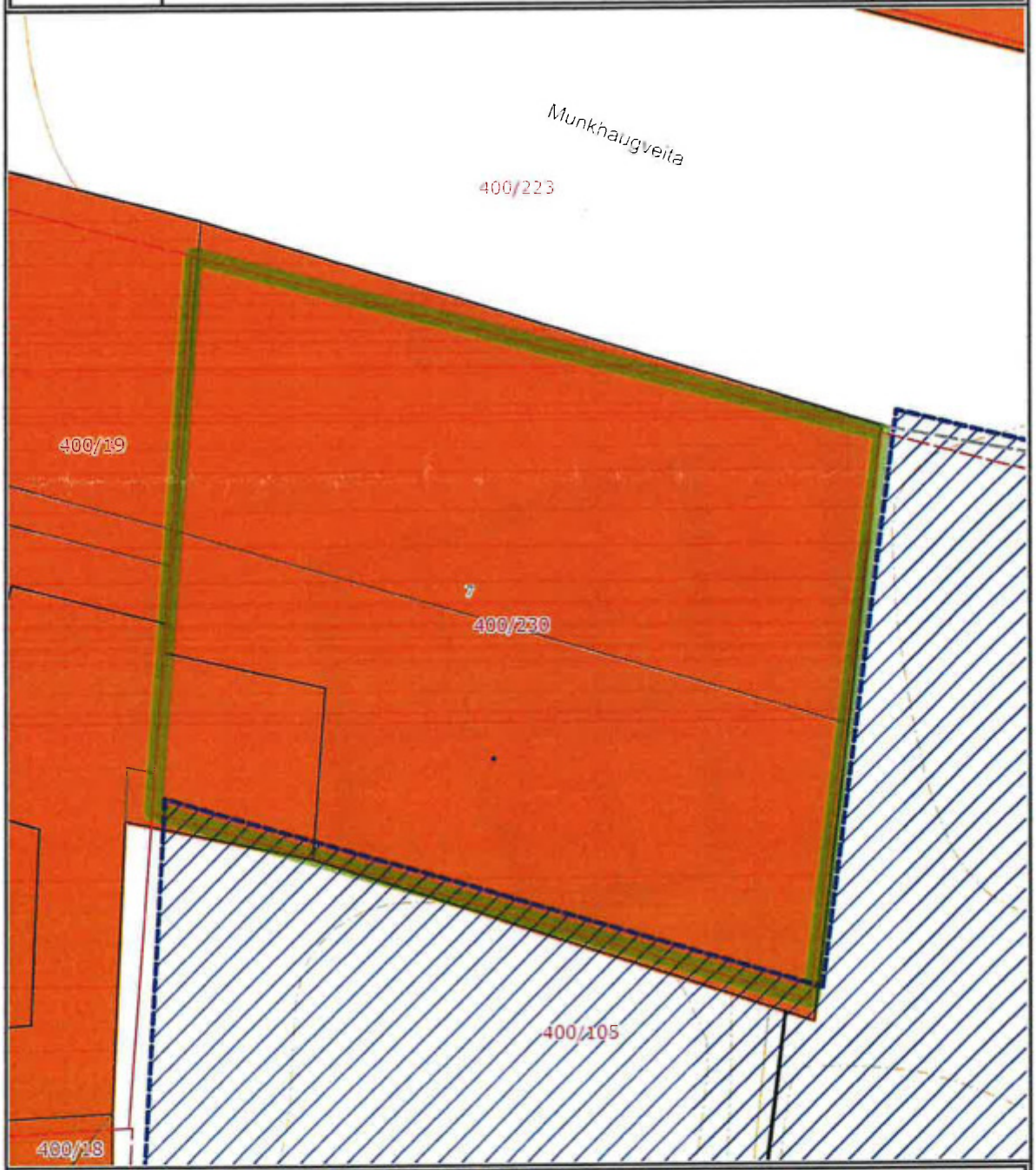
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 230	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Munkhaugveita 7, 7013 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	REALINVEST AS, Falkenborgvegen 9, 7044 TRONDHEIM			

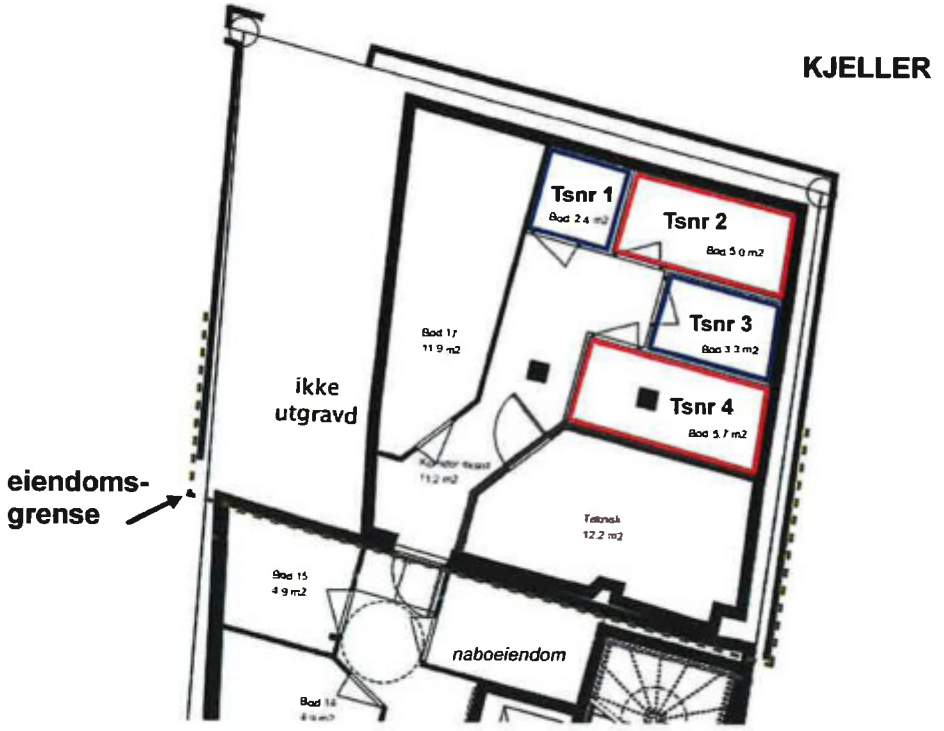
TRONDHEIM

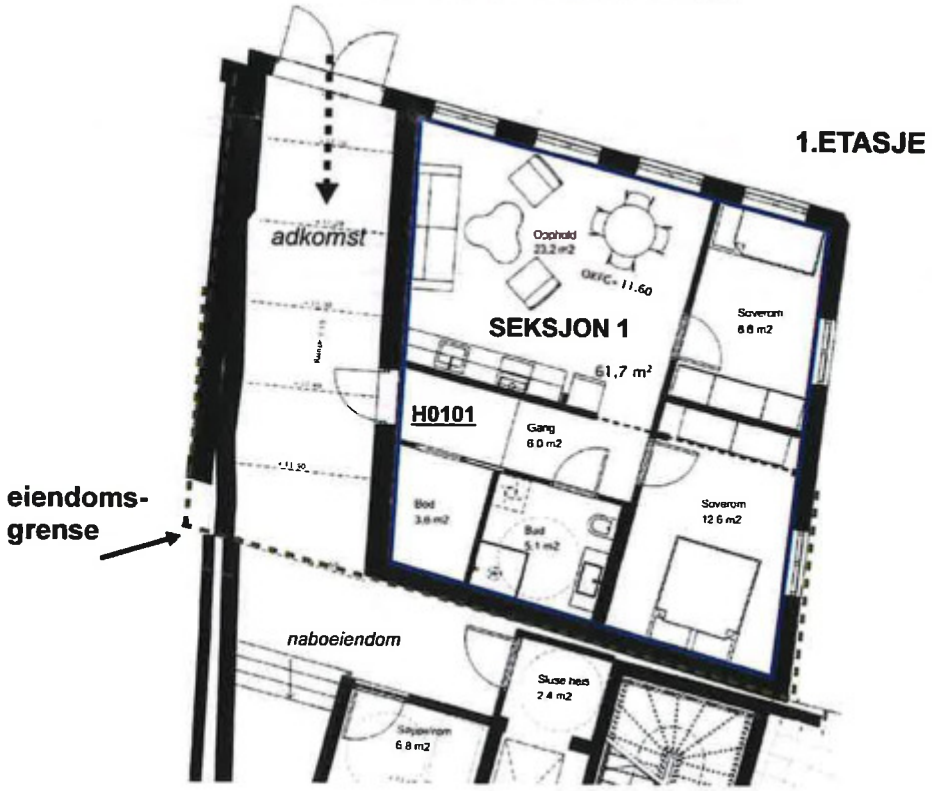
Dato: 13/9-2019 Sign:
seksjonert eiendom markert med grønn strek side 1/3

Målestokk 1:100



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





Munkhaugveita 7

Bygningsnr 182166707

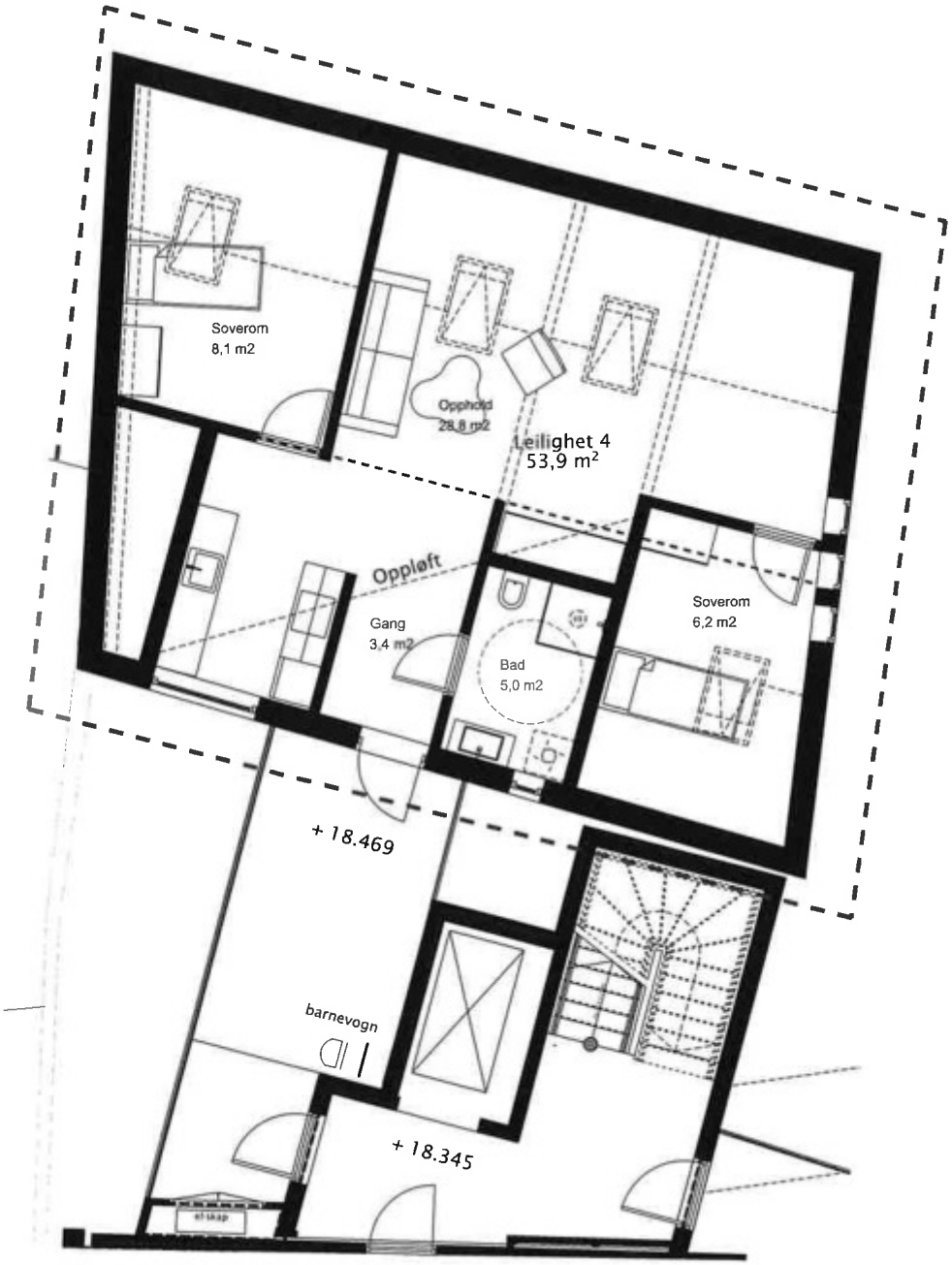
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 400 Bnr: 230 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201928434

Dato: 17.09.2019 **Side 2 / 3**

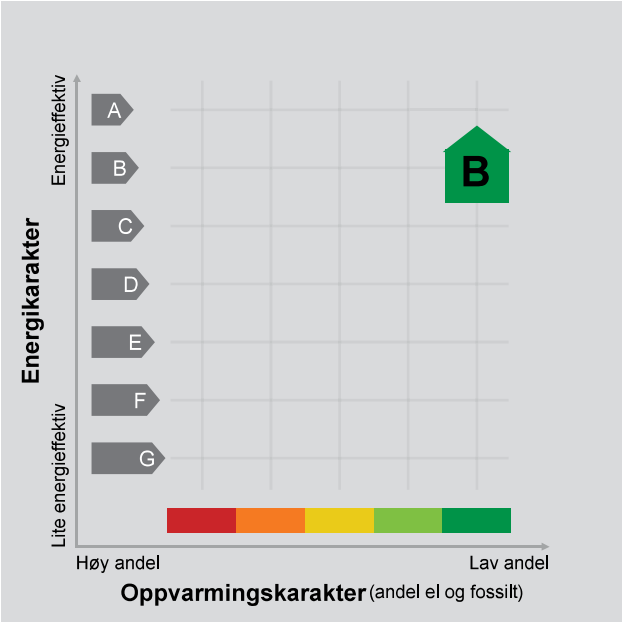


BEVARING

Prosjektnavn : Munkhaugveita 7	Rev:	Revisjons dato:	Tegner: PR	Mål: 1:100	SPARK oslo
Tegning: PLAN 3.ETASJE BEVARING	Dato: 05.12.18		Prosjektnr.: 201714		

ENERGIATTEST

Adresse	Munkhaugveita 7
Postnummer	7013
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	400
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182166707
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-74500
Dato	02.02.2025



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250022

Selger 1 navn
Lisa Korpelin Meland

Gateadresse
Munkhaugveita 7

Poststed	Postnr
Trondheim	7013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sameiet har Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 20475758

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250022

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i murpussen på byggets fasade nede i første etasje. Denne er under utbedring av utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i murpussen på byggets fasade nede i første etasje. Denne er under utbedring av utbygger.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiets forretninngsfører TOBB gjennomfører kontroller.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fagarbeidere innhentet av utbygger har tettet sprekker i murpussen på byggets fasade (ref. tidligere punkt). Maling og sluttføring avhenger av været og vil skje våren 2025. Utbygger har også utbedret et beslag mot nabogården. Sameiet har fått lagt på to manglende takstein på taket.

Arbeid utført av: Fagarbeidere innhentet av utbygger, Realinvest

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250022

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger en reklamasjonsrapport i forbindelse med beslaget og taksteinene nevnt i tidligere punkt. Det foreligger også en skaderapport for sprekker i murpussen på fasaden i første etasje som også er nevnt i tidligere punkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250022

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114250022

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Korpelin Meland	87e5407997a20271b459e9a7cf8675671296c663	04.02.2025 10:54:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250022

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**400**	**230**	**0**	**4**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 400/230
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
400 / 21
400 / 102
400 / 231
400 / 129
400 / 133
7034200
400 / 19
400 / 105
400 / 18
400 / 132
400 / 17
400 / 16
400 / 65
400 / 131
400 / 130
400 / 15
569700
50m
N=7034151.14


400/230 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
400 / 21
400 / 102
400 / 231
400 / 129
400 / 133
1
2
3
4
11,51
8,96
9,18
11,07
7034200
400 / 19
400 / 230
400 / 105
400 / 18
400 / 132
400 / 17
400 / 16
400 / 65
400 / 131
400 / 130
400 / 15
50m
569700
N=7034151.14

Areal og koordinater

Areal: 100,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034197,42 Øst: 569689,70

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034203,43	569684,56	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,51	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034200,51	569695,69	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			9,18	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034191,41	569694,52	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,07	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034194,49	569683,89	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			8,96	Ikke hjelpelinje		10	

VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNKHAUGVEITA 7

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Munkhaugveita 7 og omfatter eiendommen gnr. 400, bnr. 230, seksjonene 1-4 i Trondheim kommune.

Seksjonene er seksjonert til boligformål.
Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forhold mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en seksjonert hoveddel og tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Hver seksjon har en bod hver tinglyst som tilleggsareal på kjellerplan.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes areal i eiendommen oppmålt fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2 HEFTELSESFORM, RÅDERETT OG SÆRLIGE FORHOLD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Det er tinglyst en gjensidig erklæring mellom eiendommene gnr. 400, bnr. 105 og 230. Erklæringen omhandler gjensidige rettigheter og plikter i forbindelse med bruk og vedlikehold av felles installasjoner samt adkomst og uteareal.

3 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

4 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, installering av solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningen etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

5 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Stemmerett, møteledelse, behandling av saker og møterett
Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

6 STYRET

Ved etableringen av sameiet velges et interimstyre bestående av styreleder og ett styremedlem.
Ved tilstrekkelig antall solgte seksjoner i sameiet avholdes ekstraordinært årsmøte for valg av styreleder og inntil 3 styremedlemmer. Det skal søkes å oppnå at alle seksjonene er representert i styret.
Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.
Styret representerer seksjonseierne på vanlig måte i saker relatert til samvirke med naboeiendommen tilhørende Sameiet Munkhaugveita, org.nr. 921 150 423.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8 REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRSEL

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

9 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret basert på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

10 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

11 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

12 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Sameiet Munkhaugveita 7 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		101 304	93 804	101 304	106 370
Felleskostnader lik fordeling		40 992	39 024	40 970	43 020
Tillegg elektroniske fellesavtaler		23 904	21 984	23 900	26 200
Andre driftsinntekter	1	54 731	0	0	0
Sum driftsinntekter		**220 931**	**154 812**	**166 174**	**175 590**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-41 488	-39 549	-40 970	-43 020
Eksterne honorar	2	0	-9 750	0	0
Kontingent/felleskostnader	3	-68 916	-65 552	-65 552	-65 500
Drifts- og serviceavtaler	4	0	-6 000	0	0
Vaktmestertjenester		-7 500	0	0	-9 500
Løpende vedlikehold	5	-44 693	-4 981	-10 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-24 624	-22 751	-23 900	-26 200
Forsikring		-17 102	-14 972	-16 470	-18 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 872	-1 688	-1 800	-2 000
Energi, felles		-10 013	-7 397	0	0
Andre driftsutgifter	6	-6 019	-1 235	-3 500	-500
Sum driftskostnader		**-222 227**	**-173 874**	**-162 192**	**-175 420**
DRIFTSRESULTAT		**-1 296**	**-19 062**	**3 982**	**170**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		1 640	976	0	1 200
Netto finansposter		**1 640**	**976**	**0**	**1 200**
Resultat før skattekostnad		**344**	**-18 087**	**3 982**	**1 370**
Ordinært resultat etter skatt		344	-18 087	3 982	1 370
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**344**	**-18 087**	**3 982**	**1 370**
Disponering av totalresultat:		344	-18 087	3 982	1 370
Overført til annen egenkapital		344	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-18 087	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	14 819	0
Periodiserte kostnader	8	6 418	5 868
Opptjente renter	8	1 640	935
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	28 315	44 164
Sum omløpsmidler		**51 192**	**50 966**
SUM EIENDELER		**51 192**	**50 966**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	50 724	50 379
Sum egenkapital		**50 724**	**50 379**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		468	587
Sum kortsiktig gjeld		**468**	**587**
Sum gjeld		**468**	**587**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 192**	**50 966**

Sted:_____, dato:_____

Lisa Korpelin Meland Leder	Gisle Riset Styremedlem	Sigmund Asmervik Styremedlem

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 230	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Munkhaugveita 7 7013 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrense generert
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkdetalj
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Skap
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

Kulturminnekartet

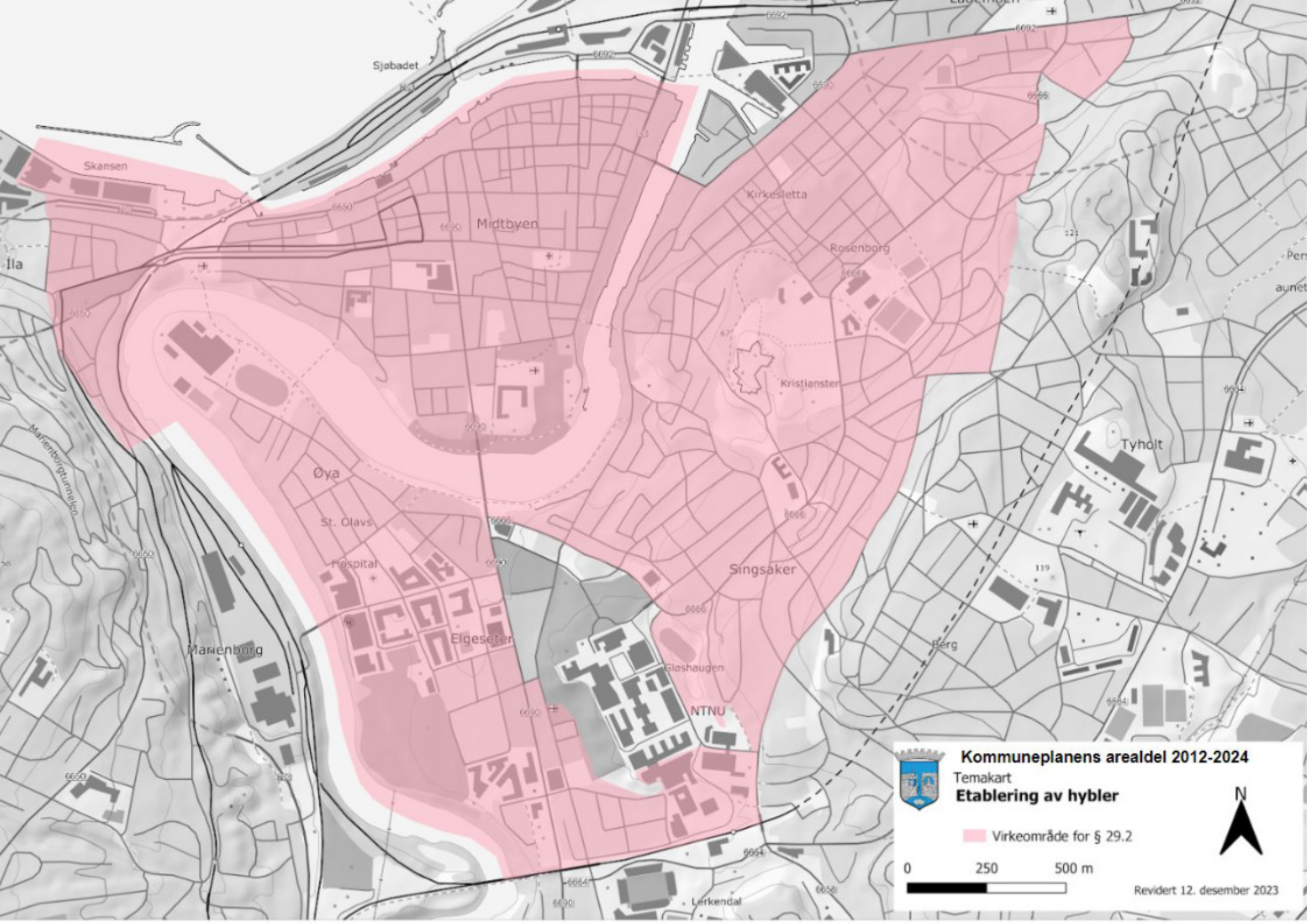
Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 230	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Munkhaugveita 7 7013 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Forslag til ny klasse, C: Antikvarisk verdi
- Forslag til ny klasse, B: Høy antikvarisk verdi
- Forslag til ny klasse, A: Svært høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Øya
St. Olavs
Hospital
Elgeseter
Singsaker
Gløshaugen
NTNU
Tyholt
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 230	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Munkhaugveita 7 7013 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

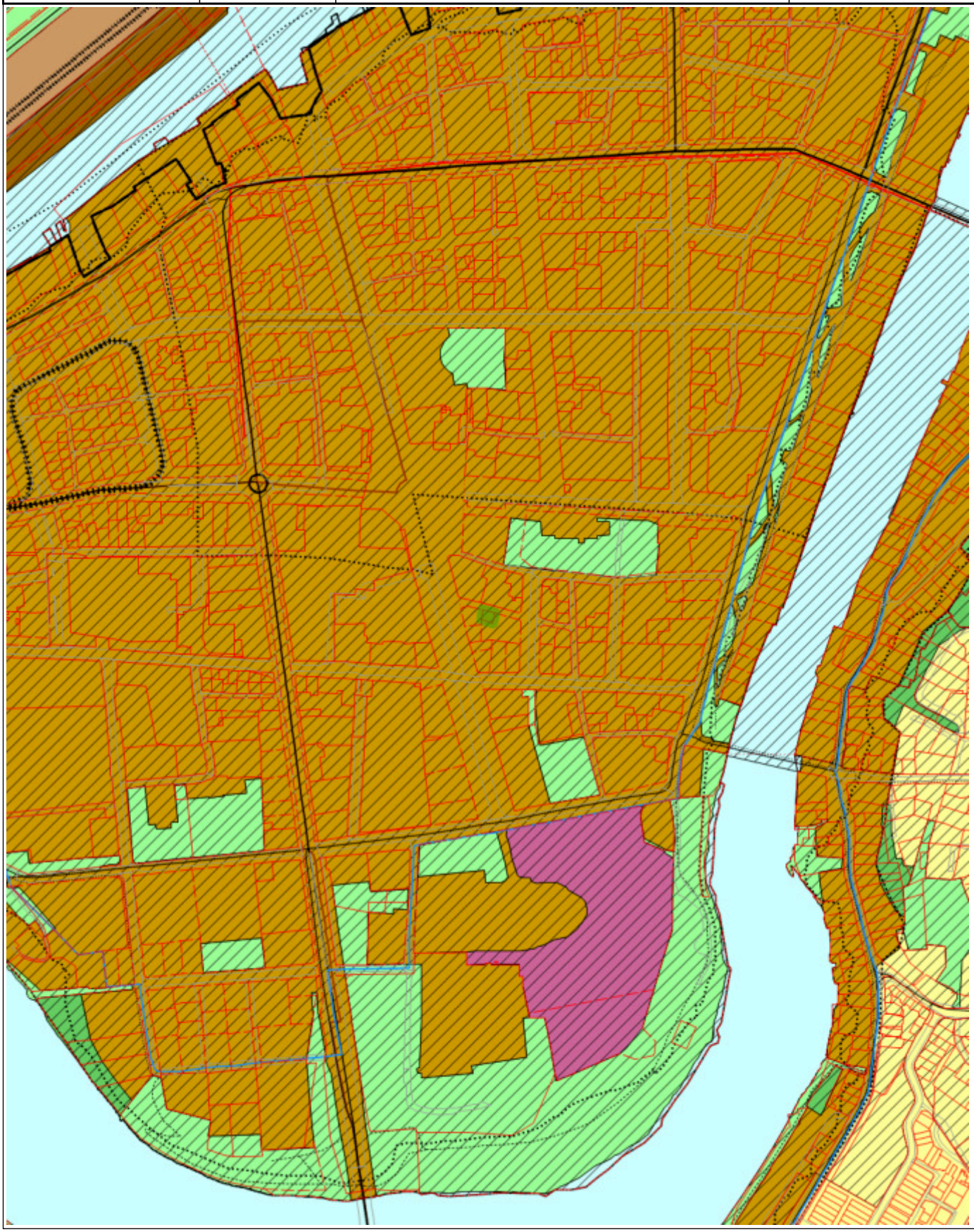
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Kjøreveg
- Gangveg
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Undervisning
- Kontor
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 400	Bnr: 230	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Munkhaugveita 7 7013 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100089
Arkivsak: 07/5150

DETALJREGULERING AV MUNKHAUGVEITA 5 OG 7
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 01.10.2010
Dato for siste revisjon av plankart	: 04.08.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 04.08.2011
Dato for godkjenning av Bystyret	: 29.09.2011

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense og merket Solem Arkitektur AS, datert 01.10.2010, sist endret 04.08.2011.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Bolig/forretning/kontor
Gårdsplass

Hensynssone

Hensynssone § 11-8 c) - bevaring av kulturmiljø
Hensynssone § 11-8 d) - automatisk fredet kulturminne: "Middelalderbyen Trondheim"

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Formål

Planområdet kan benyttes til bolig, forretning eller kontor. Det tillates ikke bolig i 1. etasje. Gjennomsnittlig størrelse på boligene skal være minimum 60 m^2.

3.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres i vist byggelinje mot gate og innenfor de viste byggegrensene mot gårdsrom.

3.3 Tilknytning til vann- og avløp

Tilnytning til off. vann og avløp skal skje i Munkhaugveita.

3.4 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det skal avklares ved søknad om byggetiltak om nybygg skal knytte seg til fjernvarmenettet.

3.5 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal være avlukket og løst innenfor bygningsvolumene. Renovasjonsløsning skal redegjøres for ved søknad om byggetiltak.

3.6 Parkering
Det er ikke krav om tilretteleggelse for parkering for bil på eiendommene. Sykkelparkering skal løses på egen grunn og redegjøres for ved søknad om byggetiltak.

3.7 Uterom
Det skal på egen grunn settes av minst 15 m² uterom pr. boenhet eller pr. 100 m² BRA. Arealet skal ha gode uteromskvaliteter og tilfredsstillende støyforhold i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

Uterom kan løses i gårdsrom, felt B/F/K 3, forutsatt at dette ikke i sin helhet gjenbygges med glasstak. Uterom tillates alternativt i sin helhet løst i form av altaner/balkonger mot gårdsrom.

3.8 Annet fellesareal
I tillegg til uterom og parkering for sykler, skal det på egen grunn avsettes tilstrekkelig med fellesarealer for parkering av barnevogner, vedlikehold av sykler m.v. Dette arealets størrelse, plassering m.v. skal redegjøres for ved søknad om byggetiltak.

3.9 Støy
Lydnivå innendørs må ikke overskride verdiene i NS 8175 klasse C, i forhold til støy både fra utendørs kilder og intern virksomhet. Plan for støybeskyttelsestiltak skal foreligge sammen med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

3.10 Luftforurensning
Tilfredsstillende inneklima må sikres, jfr. Statens helsetilsyns rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

3.11 Hensyn til nabobebyggelse
Ved søknad om byggetiltak for nybygg i Munkhaugveita 5, må fremtidig bruk av tilstøtende arealer i Munkhaugveita 7 utredes.

3.12 B/F/K 1 – Eksisterende bygning
Bestående bebyggelse i Munkhaugveita 7 skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert dersom eksteriøret sett fra Munkhaugveita beholdes uendret eller føres tilbake til et dokumentert mer opprinnelig utseende.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall og med en utforming som harmonerer med øvrig bebyggelse i området.

3.13 B/F/K 2 – Utforming av nybygg
Bebyggelsen skal ha høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. I fasader må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper harmonere med strøkets karakter.

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige c+22,6, som angitt på plankart. Etablering av pipe tillates utover dette. Gesimshøyde mot gate og veit skal ikke overstige c+20,0.

Bebyggelsen skal ha skråtak mot gate og veit. Takvinkel skal være mellom 30° og 35°. Taktekking skal være i enkeltkrummet tegl eller skifer. Det tillates mindre kobbhus i takflaten. Maksimalt antall kobbhus er fire mot hver gate.

Fasader skal være i pusset mur eller sekkeskurt tegl, i en fargenyanse som harmonerer med nabobebyggelsen. Sett fra Munkhaugveita skal bebyggelsen fremstå som to bygninger. Mot gårdsrom skal bebyggelsen framstå med fasader helt ned til bakkeplan.

Vinduer skal plasseres i jevn rytme langs gaten. Plassering og proporsjoner skal harmonere med nabobebyggelsens vinduer. Vinduer i 1.etasje tillates ført ned til gulv.

Ved søknad om byggetiltak skal typiske detaljer vises i 1:20.

3.14 B/F/K 3 - Gårdsrom

Området tillates overbygd med glasstak. Ved overbygging skal rommet likevel fremstå som et gårdsrom gjennom materialitet og utforming. Maksimal høyde på glasstak er vist på reguleringskartet.

§ 4 HENSYNSSONER

4.1 Hensynssone § 11-8 c) - bevaring av kulturmiljø

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjennelse.

4.2 Hensynssone § 11-8 d) - automatisk fredet kulturminne: "Middelalderbyen Trondheim"

Hele planområdet er regulert til hensynssone § 11-8 d) automatisk fredet kulturminne: "Middelalderbyen Trondheim". Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet og som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Før nybygging som følge av denne planen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger i forbindelse med forhold som kan komme i konflikt med det automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen Trondheim". Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal igangsettes slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking og miljøovervåking kan fastsettes. Arkeologisk gransking skal gjennomføres i sommerhalvåret.

§ 5 ANLEGGSPERIODEN

5.1 Anleggstøy og støy fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggstiden skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, og for støyforhold.

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

Bygningstype	Støykrav på dagtid (07-19)	Støykrav på kveld (19-23) eller søn-/helligdag (07-23)	Støykrav på natt (23-07)
Boliger	65	60	45

Gjeldende regel for luftforurensing skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Vern i grunnen

Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlagene i reguleringsplanområdet eller tilstøtende områder. Riksantikvaren kan også foreskrive installering av målesonder i nye fundament som ledd i miljøovervåking av tiltakets innvirkning på kulturminnene. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Planen skal forelegges og godkjennes av rette antikvariske myndighet før tiltak etter planen kan iverksettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre det automatisk fredete kulturminnet på en tilfredsstillende måte kan rette antikvariske myndighet kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgraving. Riggplan skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis.

6.2 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. Tiltaksplanen skal være i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid".

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Opparbeidelse av gategrunn

Munkhaugveita fra Munkegata til Schultz gate skal opparbeides med gatestein og veitprofil i henhold til opparbeidelsesplan som er godkjent av kommunen, før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse. Planen skal være i tråd med Designprogram for Midtbyen.

Rita Ottervik

Kari Harnes



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/5150 **r20100089**

Munkhaugveita 5 og 7

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i

møte 29.09.2011 og saksnummer 123/11 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Rita Ottervik
Ordfører

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg

Bolig/forretning/kontor (1802)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8c jf §12-6

Bevaring av kulturmiljø (570)

§ 11-8d jf §12-6

Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
Automatisk fredet kulturminne: Middelalderbyen Trondheim

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert høyde
- Grense hensynssoner
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Omriss av bygg som skal bevares

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 | Kartuttrekk pr. dato: 28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 0,5m

0 5 20 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Munkhaugveita 5 og 7, Gnr.400 bnr.105 og 106

Målestokk: 1:500 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
a) Ny opptegning iht. pbl 2008	01.10.2010	J.F.			
b) Iht. byplankont. e-post 13.12.2010	01.10.2010	J.F.			
c) Til sluttbehandling; Endret formål og hensynssone	04.08.2011	bm/mhs/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	09.03.2011	
Offentlig ettersyn	09.03.2011 - 26.04.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.08.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.09.2011	
Godkjent bystyret	29.09.2011	

Planen er utarbeidet av: Solem arkitektur AS
Erling Skakkes gt 49b, 7012 Trondheim
Tlf 73537070, e-post: post@solemarkitektur.no

Dato: 01.10.2010

Reguleringsplan nr: r20100089
Kommunens saksnr.: 07/5150

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Jan Erik Henriksen
Vestre Rosten 81
N-7075 TILLER

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Prestmo	98/08044 oppgis ved alle henv.		26.01.2001

MUNKHAUGVEITA 7, FERDIGATTEST

Byggested: Munkhaugveita 7 G.nr.: 400/107
Ansvarlig søker: Per Solem Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: Realinvest AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 17.01.01.

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 byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1200/98.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Bente Haugrønning
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

E-post adresse: Byggesakskr.Postmottak@trondheim.kommune.no

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SPARK STUDIO AS

Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Reza Raviz	BYGG-20/80745 oppgis ved alle henvendelser		21.02.2023

Munkhaugveita 5 og 7, ferdigattest for søknad om tiltak for boligbebyggelse i form av 24 leiligheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	400/105/0/0 400/230/0/0
Bygningsnummer:	300664774 182166707
Ansvarlig søker:	SPARK STUDIO AS
Tiltakshaver:	REALINVEST AS
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Reza Raviz
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: REALINVEST AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 13.02.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- Rammetillatelse 06.07.2015 i delegasjonssak FBR RAM 2129/15.
- Endringstillatelse, 17.03.2017 i delegasjonssak FRB RAM 835/17
- Igangsettingstillatelse 1, 18.05.2017, dokumentnr: BYGG-17/82876-2
- Igangsettingstillatelse 2, 26.07.2017, dokumentnr: BYGG-17/82876-8
- Dispensasjon, 01.12.2017 i dokumentnr: BYGG-17/82876-18
- Endring- og igangsettingstillatelse 3, 15.02.2018, dokumentnr: BYGG-17/82876-27
- Igangsettingstillatelse 4, 11.05.2018, dokumentnr: BYGG-17/82876-45
- midlertidig brukstillatelse – boligbygg, 01.06.2018, BYGG-17/82876-47
- igangsettingstillatelse rampe 18.07.2018, BYGG-17/82876-58

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SPARK STUDIO AS

Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Brit Furu	BYGG-20/80811 oppgis ved alle henvendelser		15.04.2020

Munkhaugveita 7, midlertidig brukstillatelse for bruksendring, påbygg, fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	400/230/0/0
Ansvarlig søker:	SPARK STUDIO AS
Tiltakshaver:	REALINVEST AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: REALINVEST AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.04.2020.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Mindre tiltak som angår brannsikring, men som er beskrevet å ivareta sikkerhet og er tilstrekkelig for bruk.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 29.08.2020.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

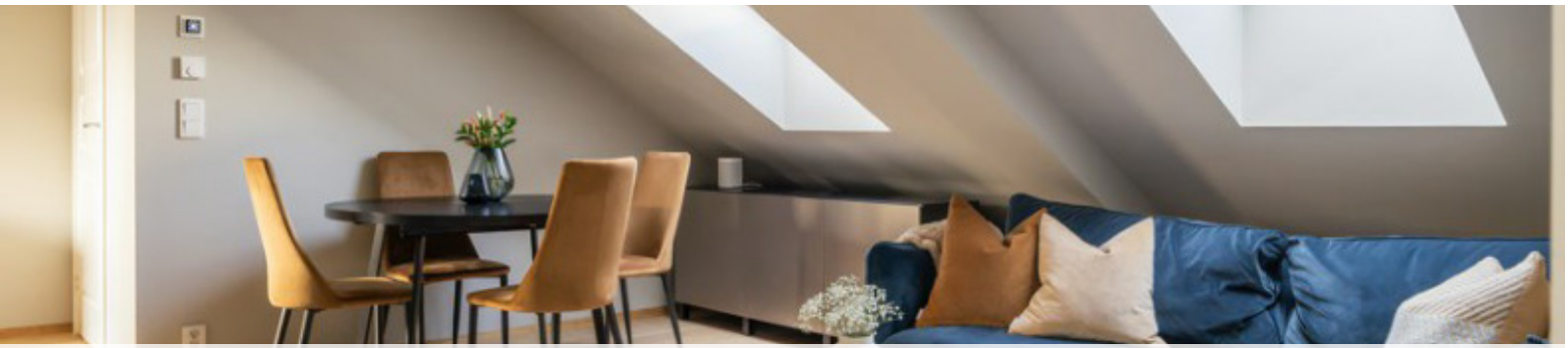
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om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

etakst®

05.03.2025 Ref **67n7k**

OPPDRAGSGIVER
Lisa Korpelin Meland
lisa@korpelin.no
986 83 775

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 16.01.2025

MUNKHAUGVEITA 7, 7013 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 400 BNR 230 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 11

Meglers verdivurdering

3 990 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**3 990 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	-	-	-	-	-

Tomt - ifølge offentlige registre 101 m²

Byggeår - ifølge offentlige registre	2019
Soverom	2
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	4040

Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Nygata 8, 7014 Trondheim	14.07.2023	3 850 000	0	3 850 000	1997	55 m²
2	Schultz Gate 8, 7013 Trondheim	22.11.2023	4 000 000	25 638	4 025 638	1902	53 m²
3	Nygata 11, 7014 Trondheim	03.10.2024	4 250 000	230 995	4 480 995	1994	67 m²

Særdeles flott 3-roms selveier med svært attraktiv beliggenhet midt i sentrum av Trondheim. Her bor man bokstavelig talt i umiddelbar nærhet til "alt", likevel tilbaketrukket i en rolig gate. Leiligheten ligger for seg selv i byggets toppetasje og nyter godt av en gjennomgående høy standard fra 2019 som er sjelden å finne i sentrum.

Jonas Paulsen
Trondheim Eiendomsmegling as
jonas.paulsen@privatmegleren.no
915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.



Meglers verdivurdering

MUNKHAUGVEITA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 05.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Munkhaugveita 7, 7013 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 400 BNR 230 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 11

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	79 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	4 040
Formue	13 915
Soverom	2
Etasje	3
Heis	

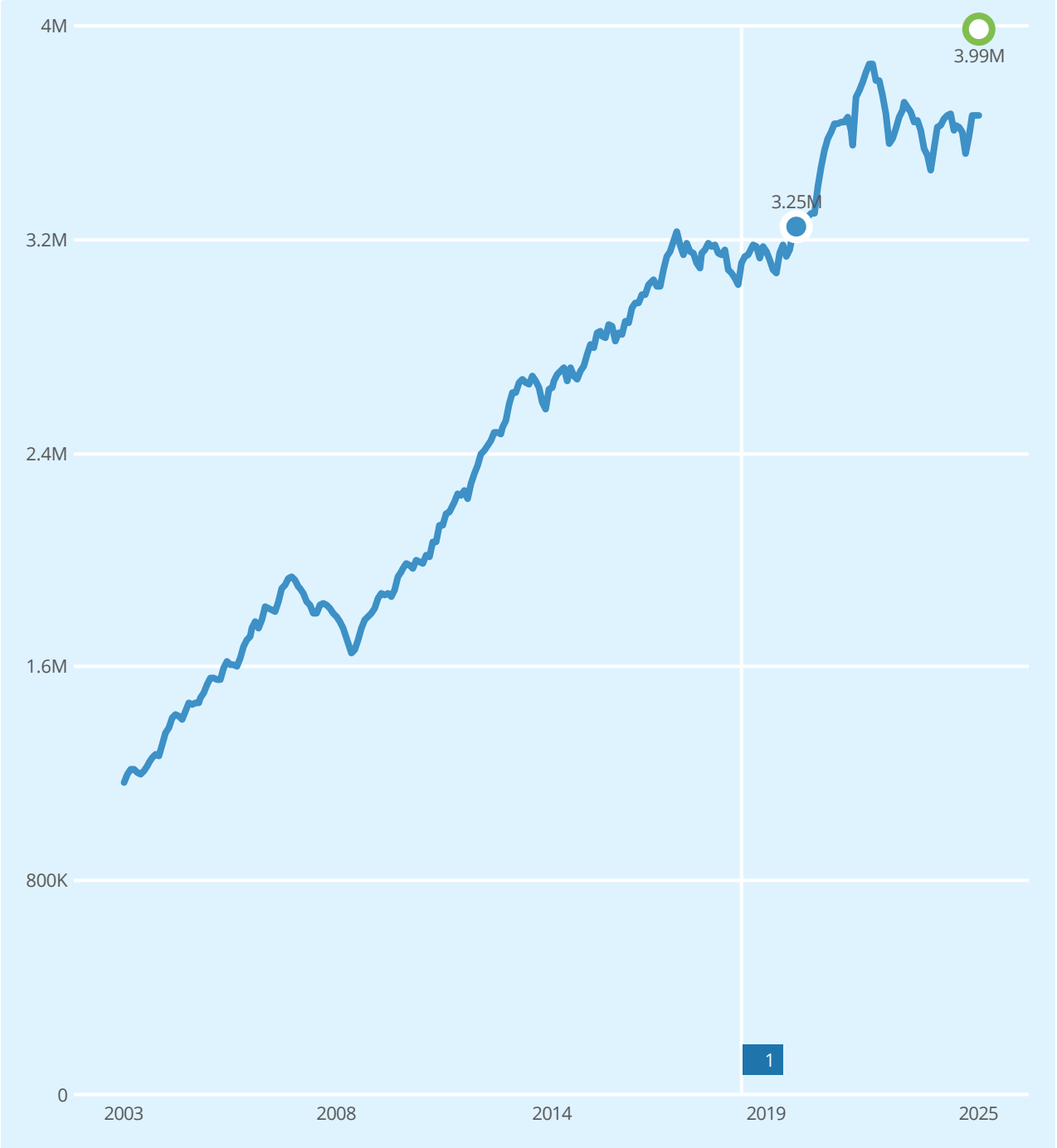
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nygata 12 68 m²	1992	1. etg	2 sov	29.11.2024	4 950 000	**4 850 000**	200 789	5 050 789	**74 276**
2	Nygata 11 67 m²	1994	1. etg	2 sov	03.10.2024	3 990 000	**4 250 000**	230 995	4 480 995	**66 881**
3	E.C. Dahls gate 12 A 50 m²	2006	2. etg	2 sov	02.11.2024	4 150 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**78 000**
4	Nygata 8 55 m²	1997	2. etg	1 sov	14.07.2023	3 900 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**70 000**
5	Schultz gate 8 53 m²	1902	3. etg	2 sov	22.11.2023	3 990 000	**4 000 000**	25 638	4 025 638	**75 955**
6	Vår Frue gate 8 61 m²	1870	4. etg	2 sov	23.07.2024	5 490 000	**5 375 000**	62 567	5 437 567	**89 140**

Særdeles flott 3-roms selveier med svært attraktiv beliggenhet midt i sentrum av Trondheim. Her bor man bokstavelig talt i umiddelbar nærhet til "alt", likevel tilbaketrukket i en rolig gate. Leiligheten ligger for seg selv i byggets toppetasje og nyter godt av en gjennomgående høy standard fra 2019 som er sjelden å finne i sentrum.

Historiske omsetninger



1 Påbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.06.2020		11.06.2020	-	3 250 000	-	3 250 000

Leiligheter til salgs i Midtbyen bydel nå

123
leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
4 228 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i Midtbyen bydel siste 3 mnd

236
leiligheter solgt

3 781 000 Salgspris i snitt
3 771 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 800 Munkhaugveita 7 Totalpris 3 990 000

60 912 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd
60 050 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Munkhaugveita 7
Gnr. 400 Bnr. 230 Snr. 4 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0022

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 91 51 15 59

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater