

Velkommen til

Nyheimsvegen 28 D, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nyheimsvegen 28 D
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 890 000,-	**BRA/BRA-i**	113 / 113 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	4
Totalpris inkl. omk.	kr	5 891 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	253 484,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	6 144 574,-	**Byggeår**	1959
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 510,-		

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere et flott enderekkehus med godkjent utleiedel beliggende på Charlottenlund.

Boligen ligger på enden av rekka, omkranset av et stort plenareal hvor store og små har rikelig med boltreplass. Her nyter man solen fra tidlig morgen til sen kveld, og på boligens balkong har man en fin utsikt mot fjorden og Fosenalpene. I 2017 ble kjelleren godkjent bruksendret og innredet som utleiedel, og genererer pt. kr. 9.000,- i skattefrie leieinntekter hver mnd.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Totalt fire soverom
- Kjøkken fra 2009, bad oppgradert i 2024 i hoveddel
- Separat toalettrom fra 2017 ved inngangsparti
- Alle vinduer fra 2007
- Alle rom i kjeller/utleiedel, inkl. bad og kjøkken, oppgradert i 2017
- TV-pakke, internett og kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene
- Elbillader på p-plass
- Borettslaget har vedtatt IN-ordning, dette ligger nå til behandling hos TOBB

Huset ligger i et barnevennlig boområde med trygg skolevei, og fra boligen er det gangavstand til busstopp, flere dagligvarebutikker og øvrige servicefasiliteter. Gaten beskrives best som tilbaketrukket og rolig med lite trafikk, og det er også kort vei til tur- og rekreasjonsområder ved sjøen og marka.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Nyheimsvegen 28 D, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Andelsnr. 12 i Nyheim Borettslag, org.nr. 952842978, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	6 143 484,-
Prisantydning	kr	5 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	253 484,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	6 144 574,-

Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 151 474,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 510,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader renter 1 160
Felleskostnader avdrag 401
Felleskostnader driftsdel 3 949
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 2 193 679,- pr 29-04-2024

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517272190, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.04.2024: 7.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 29.04.2024: 2 193 679
Andel av saldo: 182 807
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.06.2046)
Flytende rente, innfrielse 30.06.46

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må
betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 113 m²
BRA totalt: 113 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Boligen disponerer parkeringsplasser foran huset. Det er montert elbillader. Pt. gratis gateparkering langs Nyheimsvegen og omkringliggende gater.

Borettslagets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 289, Trondheim kommune.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1959 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller
Entre, stue med kjøkkenkrok, bad, soverom, trappegang

1 etg
Vindfang, toalett, stue med kjøkkenkrok og utgang til terrasse

2 etg
3 soverom, gang og bad/vaskerom. Utgang til terrasse

Standard
1 Etasje
Stue/kjøkken 1 etg:
Det er himlingsplater, mdf plater/panel på vegg og laminatparkett på gulvet. Utgang til terrasse

Vindfang/entre

Det er himlingsplater, mdf plater/panel på vegg og flislagt gulv. Varmekabler i gulvet.

Toalettrom:
Rommet har himlingsplater, mdf plater på vegg og fliser på gulv. Montert utstyr er toalett og innredning med helstøpt servant.
Varmekabler i gulvet.

2. etasje

Soverom 1
Det er himlingsplater, tapetserte vegger og laminatparkett på gulvet.

Soverom 2
Det er himlingsplater, tapetserte vegger og laminatparkett på gulvet.

Soverom 3
Det er panel i himling, sprekkpanel på vegg og laminatparkett på gulvet.

Gang
Det er himlingsplater, tapetserte vegger og laminatparkett på gulvet

Bad
Det er gips i himling, flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler.
Montert utstyr er Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, innredning med helstøpt servant og veggmontert toalett.

Kjeller

Stue med kjøkkenkrok
Det er malte plater i himling, Mdf. plater på vegg og laminatparkett på gulvet.
Montert utstyr er kjøkken innredning med hvitevarer. Varmekabler i gulvet.

Entre
Det er malte plater i himling, Mdf. plater på vegg og laminatparkett på gulvet. Varmekabler i gulvet.

Soverom:
Det er malte plater i himling, Mdf. plater på vegg og laminatparkett på gulvet. Varmekabler i gulvet.

Bad:
Det er malte plater i himling, flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler.
Montert utstyr er Opplegg for vaskemaskin, dusjvegger, innredning med helstøpt servant, veggmontert toalett og v.v beredere

Beliggenhet
Huset har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Charlottenlund/Jakobsli. I nærområdet finnes grøntarealer, lekeplasser, idrettsanlegg, restaurant, kafe, frisør og legekontor. Prix med post i butikk og Rema 1000 i umiddelbar nærhet. Området betegnes som svært rolig og trafikkstille, samtidig som det er kort vei til sentrum og de fleste fasiliteter. Kort vei til studiesteder som NTNU Dragvoll og HiST. Området ansees som svært barnevennlig, med flere barnehager rett i nærheten, Charlottenlund barne- og ungdomsskole med kort og trygg skolevei. Charlottenlund videregående skole ligger også rett i nærheten. Kjempefine oppvekstsvilkår for de minste med et bredt tilbud innenfor idrett og fritidsaktiviteter.

Kun et lite minutts gange til bussholdeplass med hyppige avganger, samt kort vei til bussholdeplass hvor flybuss passerer. Utbyggingen av veinettet med bl.a. Strindheimtunellen og nye E6 har gitt området et godt løft og enklere adkomst til bl.a. Trondheim sentrum.

I korte avstander fra leiligheten finner vi fine turområder, bl.a. er det en lang tursti langs Stokkbekken like ved. Gangavstand ned til sjøkanten, hvor man har bla. både Rotvollfjæra og Hasselbakkfjæra samt flere flotte badestrender langs Ladestien. Kort vei er det også til Estenstadmarka, et populært utfartsområde for mange både sommer og vinter.

Adkomst
Fra Skovgårdkrysset kjør opp Jakobslivegen og ta tredje avkjøring til høyre inn Hørløcks veg. Ta så første avkjøring til venstre inn Nyheimsvegen. Nr. 28D ligger så på venstre hånd.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert visning.

Byggemåte
Rekkehus fra 1959, bygget med to etasjer over kjeller. Utvendig fasade er stående tømmermanns kledning, taket er saltak i tre med takstein. Vinduer er to lags isolerglass, vinduer er av tre. Det er tilbygget vindfang og overbygget trappenedgang til kjeller. Dette iflg. takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det

samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for søknad uten ansvarsrett for ombygging, bruksendring innenfor egen boenhet, fasadeendring og ny trapp den 18.07.2017

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 28.08.1998

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggesøknad for endring av inngangsparti datert 05.12.97. Det foreligger ikke midl. brukstillatelse. Kommunen kan kreve tiltak for at det blir utstedt midl brukstillatelse for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Energimerking
Gul F. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Adgang til utleie
Deler av boligen er utleid, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Kjelleren er pt. utleid for kr. 9.000 + strøm pr måned og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at

en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid 2 måneder.

Kopi av leieavtalen kan fås ved henvendelse til megler.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Siden dette er nasjonale regler som ikke hensyntar lokale forhold er det verdt å også vedlegge uttalelse fra Trondheim kommune: "De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune." Konfr. megler ved spørsmål.

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Tettbebyggelse - Nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)

Gjeldende regulering:
5001 r0188 Skovgård Søndre og deler av Nyheim og Presthusaunet m. fl.

5001 r0235b Reguleringsplan for et område omkring Charlottenlund skole (8.12.1966)

Det gjøres oppmerksom på at Charlottenlund kirke er solgt. Det må derfor påregnes at det på sikt vil bli rivningsarbeider og oppføring av ny(e) bygg her. Konfr. megler.

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 298 866,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 935 690,-.

Andel felles formue
kr 6 729,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 29-04-2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er pt. under forhåndsprøving. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Ashna Kaka Sablagi

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra Nyheims borettslag resultatregnskap 2023
Sum driftsinntekter 636 336
Sum driftskostnader -568 063
Resultat før skattekostnad -59 848
ÅRSRESULTAT -59 848

Kommentar til areal:
Det foreligger byggetillatelse på bruksendring i kjeller. Bruksendringen gjelder til bruk tilknyttet eksisterende bolig, det vil si ingen egen ny boenhet. Kott i 1. etasjen er omgjort til WC. Tiltaket er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 54 705 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Myhren i Aktiva Bygg AS den 23-05-2024.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2)

Innvendig - Overflater
Innvendig - Rom Under Terreng
Innvendig - Innvendige trapper
Våtrom - 2-Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - 2-Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - 2-Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken - Kjeller -Kjøkken - Avtrekk
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Rørarbeid og montering av nytt dusjkabinet, nytt vask og sammme gamle toalettet ble gjort av ovennevnte selskap.
Badet ble i tillegg utvidet for å lage egen plass til vaskemaskin og tørketrommel med ca. ett kvadratmeter (tatt fra gangen i 2. etasje).
Det ble lagt ny 2K membran og nytt flis på tobben av gammelt flis og det utvidet området. Dette ble gjort av meg og noen venner som har jobbet med dette tidligere og alt arbeid er fotografert og bildene er tilgjengelige for å dokumentere arbeidet i alle faser.
En elektrikkervenn av meg (med fagbrev) lagt inn stikkkontakt for vaskemaskin på badet og monterte belysning over det nye overskapet over vasken.
Det er varmekabler fra før og ikke ble rørt under det nylige arbeidet. Varmekabler ligger under gammelt flis og varmer badgulvet på normalt vis. Arbeid utført av Trondheim VVS og K.Lund AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja: Som nevnt over ble lagt nye flis over gammelt flis med 2K membran over. Alt arbeid er dokumentert med bilder.

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja: K. Lund lagt ventiler på eksterende rør. Trondheim VVS laget et nytt synlig rør med kaldvann til vaskemaskinene, kran til vaskemaskinen og avløp for vann fra vaskemaskinen. avretting, Membran og flislegging er gjort på egen innsats med venner som kan dette. Alt er dokumentert med bilde. Arbeid utført av Trondheim VVS og K. Lund AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Ny terrasse og gjerde på framside og terassebord ble skiftet på balkongen i 2.etasje og ved inngangsdøra til boligen. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Oppgradering til 3-faser (63 A) og nytt moderne sikringsskap. I tilleg ble El-bil lader montert av Tibber. Faglært arbeid utført av Totaltek Trøndelag AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja: Som en del av arbeidet med oppgraderin. ble det lagt ny sikkringsskap og digitalmåler. Faglært arbeid utført av Totaltek Trøndelag AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja: EL-billader Faglært arbeid utført av Tibber. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller
tidligere eiere?
Ja: Bygging av bad og kjøkken i kjellerleiligheten. I tillegg til diverse rørarbeid i leiligheten i kjelleren. Bygging av nytt toalett i første etasje. Faglært arbeid utført av HK Rørservice AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller
bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Ny kjellerleilighet (2-romsleilighet) i underetasjen med egen inngang. Faglært arbeid utført av Handybyg1 AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja: Det er et borettslagets ansvar med felles drenering. Så vidt jeg vet er det ikke utført oppgradering av dreneringssystemet siden oppbygging av husene på 60-tallet. Har ikke observert fukt eller meldt til meg av leieboerene om fukt i kjellerleiligheten. Det er lagt varmekabler over hele gulvet i kjellerleiligheten som holder stabil tembratur nede i kjellerleiligheten.

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?
Ja: Charlottenlund kirke som grenser til borettslaget flyttes til Brundalen om noen år (usikker hvor mange år fram i tid). Hva skjer med tomta kirken ligger i nå er uvisst.

30. Har eiendommen utleiedel?
Ja
Oppfyller den kommunens krav til utleiedel?
Ja: Utleiedel er godkjent av Trondheim kommune. Referansenummer IJYKNG. Ferdigattest foreligger.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få

informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 23.05.2024
- egenerklæring datert 22.05.2024
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap & balanse 2023
- Innkalling ordinært årsmøte 2024
- Midlertidig brukstillatelse datert 1998
- Ferdigattest datert 2017
- Byggetegninger tilhørende ferdigattest
- Byggegodkjente tegninger
- Reguleringsplaner m/bestemmelser

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim















































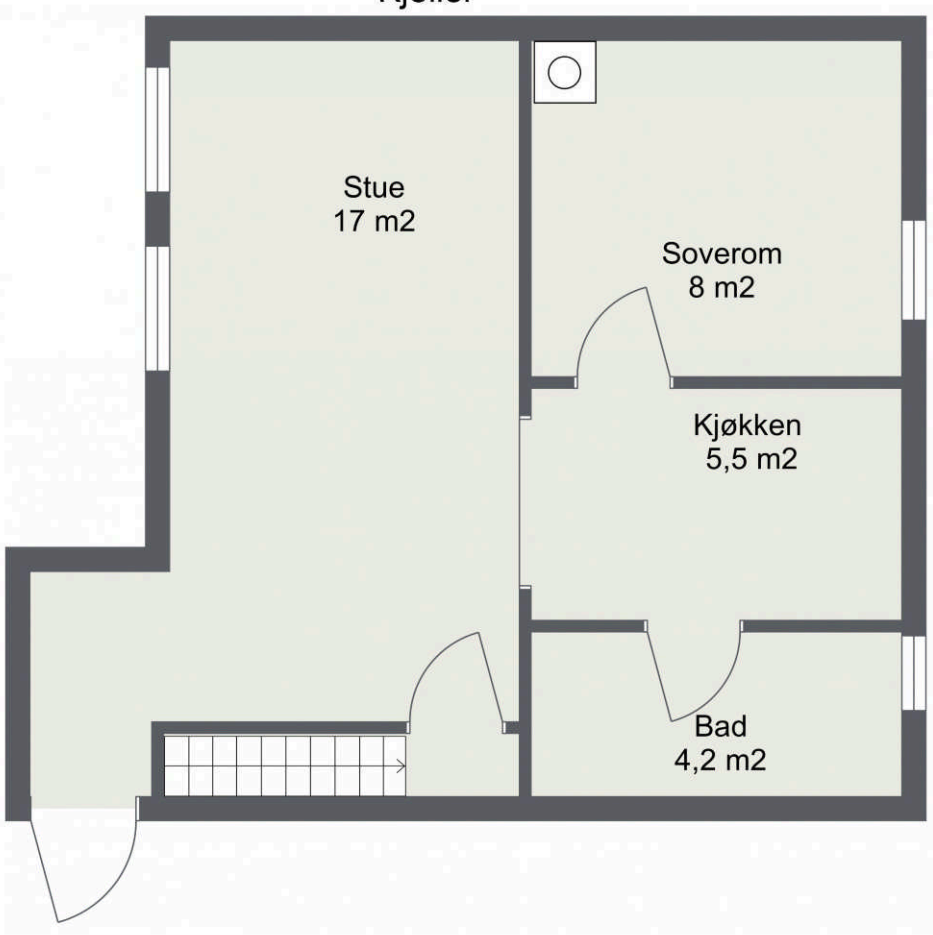



SAMSUNG
10
YEAR
WARRANTY



Nyheims v 28 d

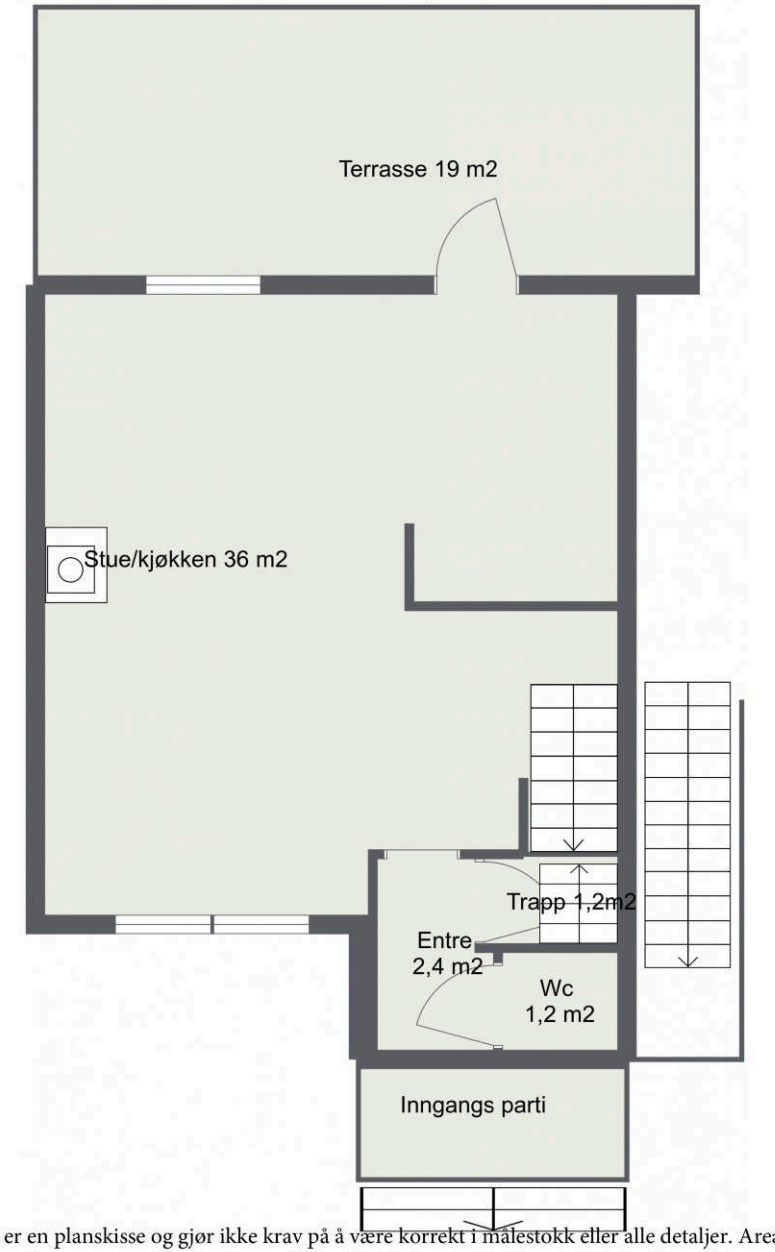
Kjeller



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Nyheims veien 28 d

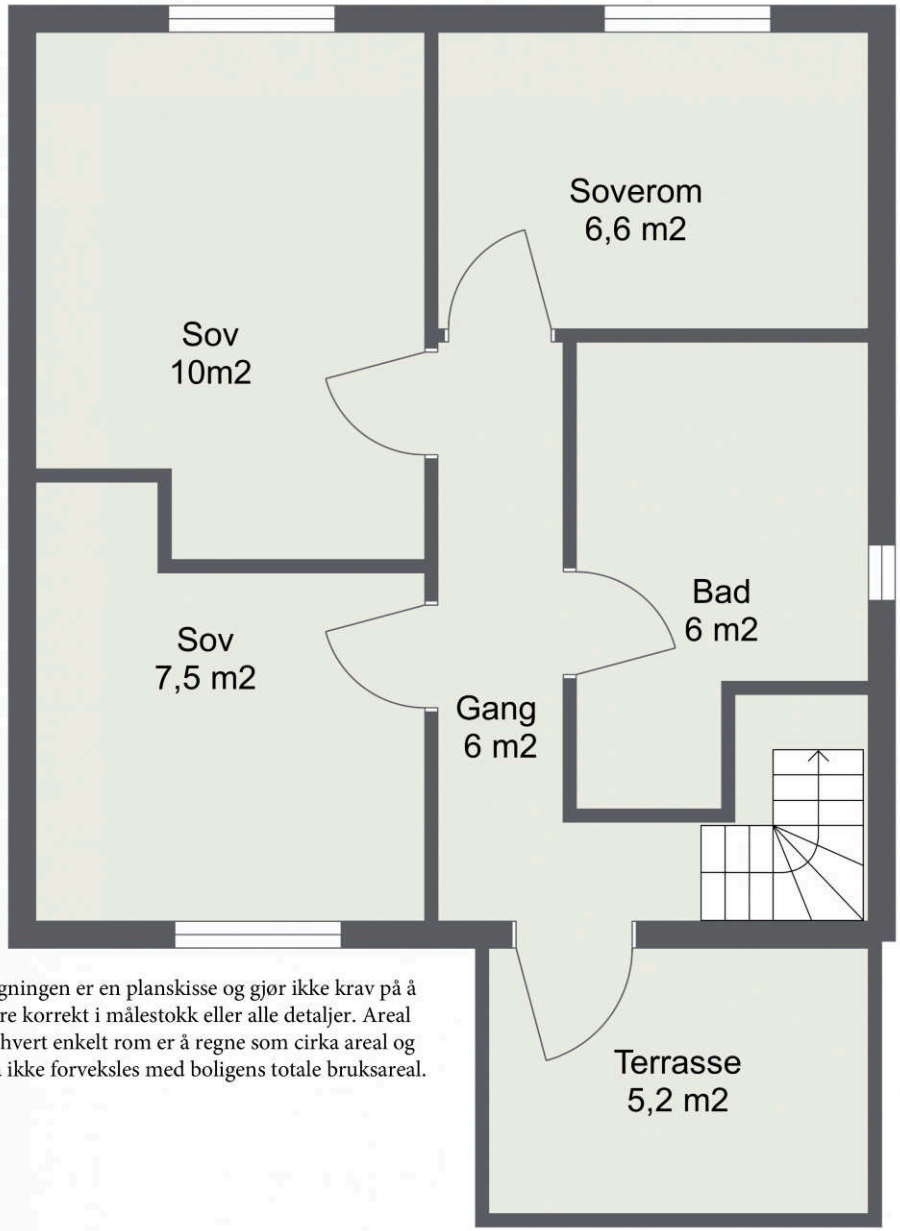
1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Room Sketcher

Nyheims v 28 d
2. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Tilstandsrapport

Nyheimsvegen 28 D, 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 289
Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 23.05.2024 **Rapportdato:** 07.06.2024 **Oppdragsnr.:** 19028-1148 **Referansenummer:** VH1704

Autorisert foretak: Aktiva Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Myhren

F
ENERGIMERKE

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Aktiva Bygg AS
Aktiva Takst, en avd i Aktiva Bygg AS

Rapportansvarlig

Ståle Myhren
Uavhengig Takstingeniør
post@aktiva-takst.no
959 61 900

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Nyheimsvegen 28 D, 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 289
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er generelt i god stand, det viseres imidlertid til rapportens oppsummering og de enkelte avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1959

INNVENDIG Gå til side

Tg2- Innvendige overflater: Det registreres skade i laminatparkett i endte i underetasje.

Tg2 - Rom under terreng: I forbindelse med hulltaking i vegg i underetasje registreres fukt som ligger rett under grensen for sopp/ muggvekst.

VÅTROM Gå til side

Hoved bad
Tg2- Vegg: Det er vindu i våtsone, dette løses ved bruk av dusj kabinett. Rørgjennomføring i vegg har ikke tilstrekkelig tetteløsning.

Tg2 - Gulv: Fall mot sluk tilfredsstiller ikke gjeldende forskrifts krav.

Kjeller Bad:
Tg2- Vegg: det registreres riss i fuge i våtsone, konstruksjonen bør observeres over tid for å avdekke eventuell utvikling.

Tg2 - Gulv: Fall mot sluk tilfredsstiller ikke gjeldende forskrifts krav.

Tg2 - Sluk: Det registreres at deler av slukmasjett er skadet. Dette kan forårsake inntrekk av fukt til kjellergulv.

Tg2 - Sanitær utstyr: Det mangler synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne. Dette gir økt risiko for vannskader.

KJØKKEN Gå til side

Tg2 - Kjøkken kjeller: Ventilator har kullfilter, det er ikke mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Ingen avvik under dette avsnittet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tg2 - Avløpsrør: Stakeluke er ikke lett tilgjengelig da dette er innebygget under laminatparketten.

Tg2 - V.v. beredere: Det er risiko for at eventuelt vann fra sikkerhets ventil ikke renner til sluk/avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

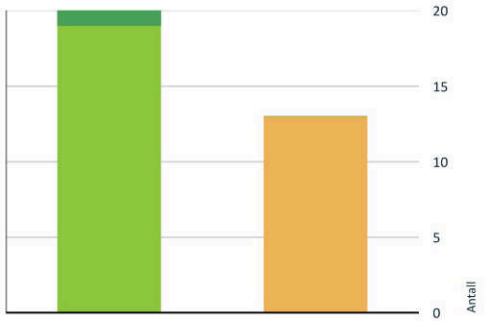
Rekkehus

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

Det foreligger byggetillatelse på bruks endring i kjeller. Bruksendringen gjelder til bruk tilknyttet eksisterende bolig, det vil si ingen egen ny boenhet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2-Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler, luft-luft varmepumpe og Peis med innsats. Ventilasjon er naturlig avtrekk, periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.
- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1959

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Hoved bad: Utvidelse og oppgradering av overflater på bad.
2024	Modernisering	Oppgradering av terrasse på inngangs side.
2022	Modernisering	Montert el bil lader.
2017	Modernisering	Etablert kjøkken kjeller leilighet
2017	Modernisering	Etablering av bad i kjeller leilighet
2017	Modernisering	Etablert toalett i første etasje
2017	Modernisering	Etablert utleie leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu er to lags tre vinduer. Det er foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige steder og funksjons prøving av tilfeldig valgte vindu. Vinduene har god funksjon. Avvik er ikke registrert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Ytterdører tilhører borettslaget, og eventuelle utbedringer er borettslagets ansvar. Det er allikevel foretatt en enkel funksjons-prøving i tillegg til visuell kontroll.
Kontroll gjelder ytterdør i kjeller og og hoved etasje og terrasse/balkong dør i første etasje og loft. Dørene er av nyere årgang, og er i bra stand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bakkeplan
Terrassen er fundamentert direkte på grunn, terrassene har terrassebord tekke og framstår i god stand.

Terrasse 2 etasje.
Terrassen er etablert over inngangsparti. Terrassene er av nyere årgang. Gulvet har terrassebord. Gelender av tre, dette tilfredsstiller krav til høyde og styrke.

Nyheimsvegen 28 D, 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 289
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Trapp til hoved inngang er tretrapp med gelender på begge sider. Trappen er av tre, innfestet i vegg og fundamentert i grunn. Trappen vurderes å være i god stand.

Trapp til kjeller leilighet:
Trappen er etablert utvendig, med overbygget inngangsparti. Vegg vurderes å tilfredstille kravet til gelender, det er ikke montert håndlist.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

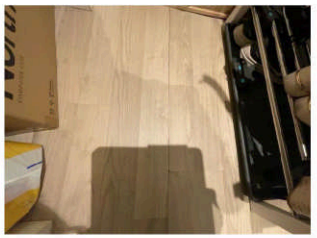
Det er laminatparkett på gulvene, malte plater på vegg og himingsplater. Leilighetene er møblert, på synlige overflater er det ikke registrert avvik utover normal slitasje. Det må påregnes at det oppdages enkelte mindre skader når leilighetene står umøblert.

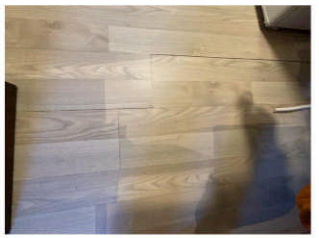
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utover normal slitasje, registreres skader på gulv i entre i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av skadet gulv må påregnes.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot underliggende etasje.
Skillet er i tre. Det er foretatt nivellering for å avdekke eventuelle høyde avvik i gulvene. Det er ikke registrert avvik utover hva som er akseptert i gjeldende byggeforskrift forskrift.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har element pipe, og det er montert ved ovn i stue, kontroll av ovn, samt sotluke er foretatt. Det er montert brannstein i pipa som reduserer krav om avstand til 10 cm. Det er lagt brannsikker stein på gulvet under sotluken

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Det er foretatt måling i hull i innredet vegg i underetasje. Det registreres fukt verdi rett under det som skal til for at det blir muggvekst.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med opp og inntrinn. Malte/lakkerte overflater. Det er montert gelender.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Gelender høyde er under dagens krav, åpninger i gelender er større enn hva som gjelder i dagens krav. Utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte profilerte. Det er foretatt funksjonsprøving, og visuell kontroll. Dørene fungerer som forutsatt, og er i god stand.

VÅTROM

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Selger opplyser at det er lagt fliser over eksisterende membran i forbindelse med oppgraderingen. Dette er utført som egeninnsats.

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt himling med halogen downlights, vegger er flislagt. På veggenes og himlingens overflater er det sett etter riss, sprekker og andre avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er påvist andre avvik:

Nyheimsvegen 28 D, 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 289
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM

Tilstandsrapport

Det er vindu i våtsone, men fortsatt bruk av dusj kabinett vil forhindre skade på materiale som ikke er egnet for vann påkjenning.
Vannrør er tatt ut av vegg på en måte som forventes å ikke være tett.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet har fungert med avvikene, men rør gjennomføring i vegg er en løsning som gir økt fare for skade. Utbedring anbefales.



2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er avrettet med mindre fall enn det som er krav i forskriften.

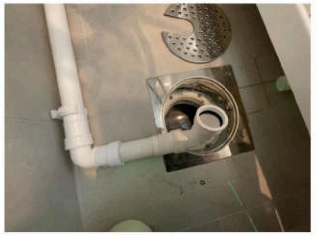
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avviket, men det er økt risiko for skade.

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er visuelt kontrollert, og prøvet ved tapping. Det er ikke registrert avvik.



2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ut fra at man ikke er kjent med eksakt når baderommet ble etablert, er det uklart om det var krav om synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne ved etableringsår.
Manglende synliggjøring gir økt risiko.

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk . Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.

2-ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, er det borret hull fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

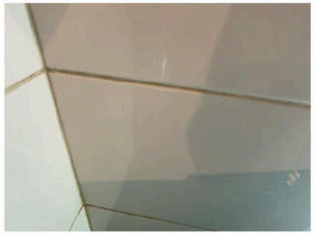
TG 2 **Overflater vegger og himling**

Det er himlingsplater i innvendig tak, vegger er flislagt. På veggenes og himlingens overflater er det sett etter riss og sprekker.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Nyheimsvegen 28 D, 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 289
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avviket, men det er økt risiko for skade ved eventuell lekkasje.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluket er visuelt kontrollert, og prøvet ved tapping. Sluket fungerer normalt, også ved taping på flere steder samtidig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran/ slukmansjett er lagt under klemring. Deler av slukmansjetten er skadet.Dette kan føre til at vann trenger inn i betong gulvet under tette sjiktet

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er utstyrt med Innredning som har nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i bra stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ble innført krav om synliggjøring av eventuelt lekkasjevann i teknisk forskrift i 2010

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk . Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen, da dette er yttervegg. Det ble gjennomført hulltaking fra kjøkken.
Det ble ikke registrert indikasjon på fukt.

KJØKKEN

1- ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, komfyr og Microbølgeovn. Ved hjelp av fuktmåler er det sett etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Det er ikke registrert høye fuktverdier. Innredningen er på enkel måte funksjons prøvet og vurderes å være i god stand.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1- ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator, er koblet via ventilator slange ut vegg. Ventilatoren er på en enkel måte funksjonsprøvet og funnet å være i god stand.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ved hjelp av fuktoverflateindikator er det sett etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, og vanninstallasjoner. Det er ikke registrert høye fuktverdier. Innredningen er funksjonsprøvet og vurderes å være i bra stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator med kullfilter. Ventilatoren er på en enkel måte funksjonsprøvet og funnet å være i god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1- ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

toalettrom med himlingsplater Mdf plater på vegg og fliser gulv montert utstyr gulv montert toalett og innredning med helstøpt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannledninger er av kobber. Kontroll er foretatt visuelt på tilgjengelige steder, og ved funksjons prøving ved at det ble tappet på flere steder samtidig. Anlegget fungerer normalt.

Nyheimsvegen 28 D, 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 289
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpet er i mindre grad synlig i boligen, men det er prøvet ved tapping på flere steder samtidig. Det er registrert god funksjonalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakeluke ligger under laminat parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra tørre rom, dette vurderes som tilfredstillende til dagens konstruksjon og bruksbelastning.

TG 2 Varmtvannstank

Begge varmt vanns beredere er plassert i baderom i underetasje. Tilhørende utrleiedel er ca. 100 liter, tilhørende hoved del er ca. 200 liter. Begge beredere er av nyere årgang, eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Arbeid i forbindelse med baderom 2 etg er ferdigstilt 2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at en bekjent som er utdannet elektriker har lagt inn stikk kontakt for vaskemaskin i 2 etasje. Det er krav om at denne typen arbeid skal utføres av elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Den jobben som ikke er utført av elektroinstallasjonsvirksomhet på baderom bør kontrolleres og godkjennes av elektroinstallasjonsvirksomhet. Denne mangelen gir tilstandsgrad 3.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

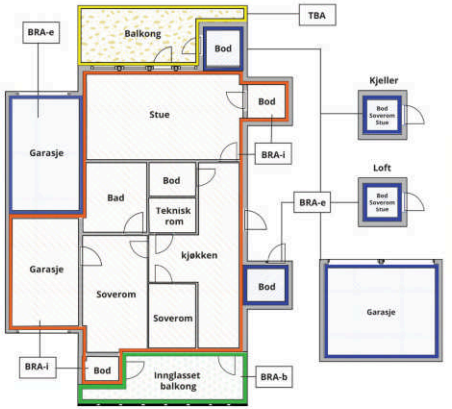
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1- Etasje	41			41	33		41
2-Etasje	38			38	5		38
Kjeller	34			34			34
SUM	**113**				**38**		**113**
SUM BRA	**113**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1- Etasje	Stue/kjøkken , Toalettrom , Vindfang		
2-Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
Kjeller	Soverom , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetillatelse på bruks endring i kjeller. Bruksendringen gjelder til bruk tilknyttet eksisterende bolig, det vil si ingen egen ny boenhet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Dette er avhengig av rommenes bruk, viser til byggetillatelse. Set er flere forhold som gjør at kjeller ikke vil kunne godkjennes som egen boenhet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	113	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Ståle Myhren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	289		0	5155.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nyheimsvegen 28 D

Hjemmelshaver
Nyheim Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Jakobsli

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Ikke vurdert

Tinglyste/andre forhold
Ikke vurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Nyheimsvegen 28 D, 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 289
5001 TRONDHEIM

Aktiva Bygg AS
Væretrøa 209
7055 RANHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• 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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

HUSORDENSREGLER FOR NYHEIM BORETTSLAG

Vedtatt 25.4.2013

Velkommen til borettslaget!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Det er likevel nødvendig med noen felles regler, og derfor er disse husreglene laget.

1. Ansvar og omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelt framleier gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Forhold som er uklare og som ikke går klart fram av husordensreglene kan du få svar på ved å henvende deg til styret.

2. Fellesområder

Alle andelseiere skal ta godt vare på grøntanlegg, beplantinger, gjerder og alt annet på borettslagets tomteområde. Skader påfører laget – og dermed beboerne – unødvendige omkostninger.
Det påhviler alle beboere å sørge for at det er ryddig på eiendommen. Hver andelseier har ansvar for plenklipping, og at busker og trær som naturlig hører til huset, stelles jevnlig.
Om andelseier ønsker å sette opp en skjerming i form av hekk eller et lavt gjerde mot naboer, må dette skje i overenstemmelse med tilstøtende naboer. Det må også etableres en portløsning slik at alle andelseiere kan ferdes fritt på tomten med gressklipper o.l.
Det er beboernes ansvar å rydde snø og strø i oppkjørsler, og tilhørende fortau ved behov. Borettslagets styre har ansvaret for å bestille strøsandkasser og nok strøsand gjennom vinteren.

3. Parkering

Parkering skal skje på den enkeltes andelseiers biloppstillingsplass, i garasje, eller på gaten. Biler, mopeder, tilhengere eller andre kjøretøy skal aldri parkeres på grøntanlegg.
De enkelte husnumrene kan ha egne husmøter for å bestemme eventuelt oppføring av garasjer og biloppstillingsplasser. Oppføring og vedlikehold av garasje påkostes av andelseier.

4. Dyrehold

Beboerne har adgang til å anskaffe husdyr så lenge naboer i samme hus varsles i forkant og at det ikke er til ulempe for øvrige beboere.
Ved lufting skal hund holdes i bånd av eieren, og det er eiers ansvar at ekskrementer tas opp og fjernes.
Det er eiers plikt å påse at øvrige offentlige bestemmelser for husdyrhold følges.

5. Avfallshåndtering

Avfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste, i riktig søppelkasse.
Styret bestiller container til hageavfall hvert år, før 17.mai. Det forventes at alle andelseiere foretar en våropprydding på uteområder.

Øvrig avfall leveres av den enkelte andelseier til gjenbruksstasjon på Heggstadmoen.

6. Ro og orden

Vi tar hensyn til hverandre, og det skal være ro i borettslaget mellom klokken 21 og 07 hverdager (22-07 på lørdager).
Ved spesielle anledninger skal naboer varsles ved at andelseier leverer ut et nabovarsel i forkant.

7. Bruk av leiligheten

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
Bruksoverlating/framleie er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først en begrunnet søknad til styre. La aldri eventuell leier flytte inn før bruksoverlatingen er godkjent av styret.
Varmepumper må monteres etter forskrifter for å sikre minst mulig støy. Varmepumper må plasseres i god avstand til naboers vinduer, og vedlikeholdes jevnlig. Styret forbeholder seg retten til å inspisere at dette blir fulgt.
Utbygging av leiligheten må skje etter godkjenning fra tilstøtende naboer, styret, og Byggesakskontoret i Trondheim Kommune.

8. Plikter og mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget vårt, og for at alle i felleskap tar hensyn til hverandre, og trives der. Reglene er ment å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Vi ber derfor alle beboere om å sette seg inn i – og respektere husordensreglene.
Styret forbeholder seg retten til å inspisere felles utearealer.
Skulle noen likevel gjøre seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, gjør vi oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av leieavtalen og kan føre til oppsigelse av andelseieren.

STYRET I NYHEIM BORETTSLAG

vedtatt på æ 7-- (-L-'rvS L '_j 25-4

VEDTEKTER FOR NYHEIM BOHETTSLI

Sist endret 05.05.2020.

Bjørn Hellan.

$ 1 .

Forretningskontoret er i Trondheim kommune.

Andel nr. 1.

$ 2 .

Lagets formål er å,eie og forvalte eiendommene Nyheimsvegen nr. 24 - 26 - 28.

Laget kan dessuten forestå oppføringen av garasjer, boder eller lignende, når disse skal brukes til felles formål. (Og det er fattet vedtak om det i generalforsamling med 2/3 flertall.)

$ 3

Lagets andelskapital består av 12 andeler a kr. 100,- som er fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver andel hører en partialobligasjon, her senere kalt Boretts-innskudd, samt en leilighet.
Disse har nummer fra 1 til 12.

Medlemmene har ikke personlig ansvar overfor tredjemann og hefter ovenfor laget bare med sin andel og borettsinnskudd.

$ 4

Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erhverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv.

Dog kan nære slektninger eller personer som naturlig utgjør en husstand, med samtykke av styret, få tegne en andel sammen eller erhverve den i fellesskap.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo rrhvervet andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet, innen6 mndr. etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret godkjenner.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke.(korttidsutleie)

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

$ 5 .

En andel kan bare omsettes sammen med tilhørende borettsinnskudd og leilighet.

En andelseier som vil selge sin andel, skal alltid rette seg etter takst fra offentlig prisnemnd.,Vedkommende selger skal selv sørge for at slik takst blir avholdt og vedlagt søknaden til styret om godkjennelse av den nye andelseier.

Det dkonorrdske oppgjdr skal alltid skje over Borettslagets drifts-konto.

Nektes godkjenning, skal laget gi overdrageren skriftlig melding om dette mel angivelse av grunn innen 30 dager etter at styret mottok sdknaden. Av denne skrivelse skal det fremgå at nektelsen er endelig om ikke sdksmål er reist innen 30 dager etter at avslaget er mottatt.

Når en andel skifter eier, skal styret alltid få melding, selv om godkjenning av den nye eier ikke er nddvendig etter Borettsloven.

Dersom en andelseiers leilighet viser- seg å være særlig verdiforringet ved fraflytting, utover det en kan forvente av vanlig bruk, skal Laget ha rett til å kreve at andelseieren erstatter skaden, og Laget kan eventuelt kreve motregning overfor ham for krav ifdlge betalt ande$ og borettsinnskudd. Slik motregning kan også kreves for husleierestanser.

§ 6. Forkjdpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseianms og deres ektefellers slektninger i rett opp eller nedstigende linje forkjbpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne i borettslaget etter reglene i annet ledd og forannevnte slektninger etter reglene i fjerde ledd får hdve til å gjdre forkjdpsretten gjeldende og på deres vegne gjdre retten gjeldende innen 30 dager, jfr. § 5, fjerde ledd. Retten kan ikke gjdres gjeldende red slik overfdring av andeler som omhandlet i lov om borettslag S 16, 3. ledd.
Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjdres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det. Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Styret tildeler denne andel etter reglene i fdrste og annet ledd.
Dersom en andel overdras eller blir stilt til rådighet etter tredje ledd og ingen andelseier er interessert **i å** overta andelen, bestemmer styret på crunnlag av loddtrekning blandt de slektninger som er nevnt i fdrste ledd og som er interessert i å erverve andel i laget hvem som skal få overta andelen. Styret kan fravike denne tildelingsregel når særlige grunner tilsier det. Dersom en andel blir stilt til **rådighet etter** tredje ledd og ingen av de som har forkjdpsrett **brisker å** overta andelen, skal andelen omsettes av styret. Ldsningssummen **skal betales innen 14 dager etter at den er endelig fastsatt.**

§ 7 Styre

Laget skal ha et styre som velges av generalforsamlingen og som skal bestå av formann og 4 andre medlemmer med like mange varamenn. Formannen velges særskilt av generalforsamlingen.
Funksjonstiden for formann og styre er 2 år, men kan gjenvelges.
Styrembte skal sammenkalles av formannen og holdes så ofte som kontrollen **av. lagets** anliggender tilsier. Krever et styremedlem **eller Lagets forretningsfdrer at** styremdte skal avholdes, skal formannen. **uten opphold etterkomme kravet.**
Styret kan treffe vedtak når minst tre - 3 - av styremedlemmene er tilstede, og minst **to - 2 -** stemmer **for forslaget.**
Styret ansetter forretningsfdrer, **gir** innstruks **for dem og fastsetter deres lbnn, samt fdrer tilsyn med at de oppfyller sine for**pliktelser.

Det «Ildrer også inn under styret å si opp eller avskjedige forretningsfdrer. Ansettelsen av forretningsfbrer skjer med en oppsigelsesfrist på 3 mndr.

Styret holder tilsyn med Lagets bygninger og andre eiendommer, treffer tiltak for nddvendig vedlikehold og sorger ellers for på beste måte å forhindre at de ikke unddvendig verdiforringes.

Styret skal ellers lede lagets virksomhet i samsvar med lover og vedtekter, og etter forskrifter og pålegg gitt av generalforsamlingen.

Styret representerer laget utad. Laget tegnes av styrets formann.

Styret fdrer protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmdtte medlemmer.

§ 8.

Den dverste myndighet i laget utdves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april mnd.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det riddvendig. Likeså skal det holdes generalforsamling når minst 3 av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de tinsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig med minst 8, hdyst 20 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om nddvendig, innkalles med kortere frist, dog minst 3 dager.

Saker som en andelseier tinsker skal behandles på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når krav settes frem om det senest 3 uker fdr generalforsamlingen.

9.

På den ordinære generalforsamling skal fdlgende saker behandles:
1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjdr, anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spdrsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer med varamenn.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret. Med de unntak som fdlger av lov og vedtekter, avgjdres alle saker med allmindelig flertall. Ved stemmelikhet gjor moteledereris stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjdres saken ved loddtrekning.

§ 10

Lagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 11

Hvis ikke annet fremgår av disse vedtekter, gjelder Lov om Borettslag av 1960, eller den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nyheim Borettslag

Tid: Mandag 06.05.2024 - kl. 19:00
Sted: CSK Varmbo arena, Tunvegen 21,

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Valg

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

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Sæter, Ola Vegard

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Berglund, Camilla
Pedersen, Helge

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Tangen, Trond

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

18.04.2024
Nyheim Borettslag
styret

Nyheim Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		636 336	579 888	636 358	548 448
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	203 115
Sum driftsinntekter		636 336	579 888	636 358	751 563
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-50 731	-49 433	-51 215	-52 310
Eksterne honorar	1	-11 250	-11 250	-11 700	-11 800
Drifts- og serviceavtaler	2	-10 030	-9 353	-10 000	-10 600
Løpende vedlikehold	3	-600	-3 819	-10 000	-10 000
Periodisk vedlikehold	4	-124 265	0	-36 000	-36 000
Elektroniske fellesavtaler		-79 502	-71 642	-76 400	-83 500
Forsikring		-74 725	-69 386	-76 350	-80 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-113 468	-104 047	-96 900	-122 300
Eiendomsavgifter		-100 878	-93 986	-97 750	-106 000
Andre driftsutgifter	5	-2 614	-2 274	-2 700	-3 250
Sum driftskostnader		-568 063	-415 189	-469 015	-516 560
DRIFTSRESULTAT		68 273	164 699	167 343	235 003
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 756	3 064	1 200	2 000
Finanskostnader		-132 877	-84 813	-113 475	-159 815
Netto finansposter		-128 121	-81 749	-112 275	-157 815
Resultat før skattekostnad		-59 848	82 950	55 068	77 188
Ordinært resultat etter skatt		-59 848	82 950	55 068	77 188
ÅRSRESULTAT	6, 10	-59 848	82 950	55 068	77 188
Disponering av totalresultat:		-59 848	82 950	55 068	77 188
Overført til annen egenkapital		0	82 950	0	0
Overført fra annen egenkapital		-59 848	0	0	0

Nyheim Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 11	2 512 624	2 512 624
Sum anleggsmidler		2 512 624	2 512 624
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	120 829	112 267
Mellomregning Klare Finans	8	5 220	4 638
Opptjente renter	8	4 756	3 064
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	88 558	198 167
Sum omløpsmidler		219 364	318 136
SUM EIENDELER		2 731 987	2 830 760

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	258 000	317 848
Sum egenkapital		259 200	319 048
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	2 204 567	2 253 458
Borettsinnskudd	11, 13	129 600	129 600
Sum langsiktig gjeld		2 334 167	2 383 058
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 400	124 235
Forskudd kunder		5 220	4 419
Sum kortsiktig gjeld		138 620	128 654
Sum gjeld		2 472 787	2 511 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 731 987	2 830 760
Pantstillelser	11	2 334 167	2 383 058

Sted:_____, dato:_____

Ola Vegard Sæter
Leder

Helge Pedersen
Styremedlem

Nini Pettersen Barø
Styremedlem

Camilla Berglund
Styremedlem

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nyheim BL v/formann Per Einar Olsen
Nyheimsvegen 24A
7058 JAKOBSLI

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/24166/1997 oppgis ved alle henvendelser	28.08.1998

BYGGESTED: NYHEIMSVEGEN 28 G.nr.: 17/289

BYGGHERRE: Nyheims BL v/formann Per Einar Olsen

ARBEIDETS ART: ENDRING

BYGGETS ART: REKKEHUS

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

Arbeidet er besiktiget den 27.08.98

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

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

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Ragnar Tessem

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

088348/98

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

Ashna Kaka Sablagi

Nyheimsvegen 28 D
7058 JAKOBSLI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Geir Hanssen	BYGG-17/83030 oppgis ved alle henvendelser		17.08.2017

Nyheimsvegen 28 d, Eiendommen 17/289/0/0, ferdigattest for søknad uten ansvarsrett for ombygging, bruksendring innenfor egen boenhet, fasadeendring, ny trapp

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 17 / 289 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 17 / 289 / 0 / 0 300481181
Tiltakshaver: Ashna Kaka Sablagi

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

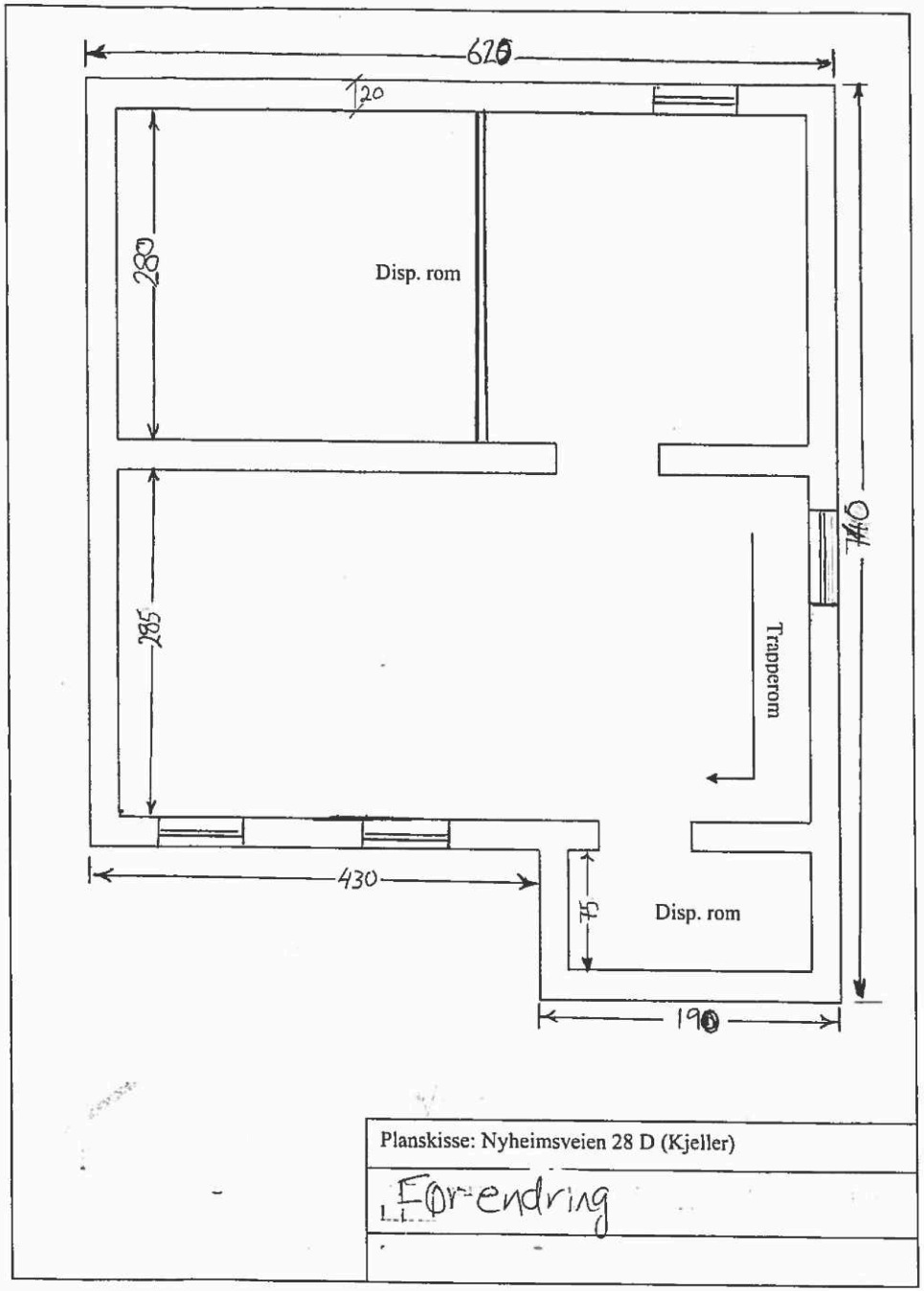
Trine Lill Johansen
bygningssjef

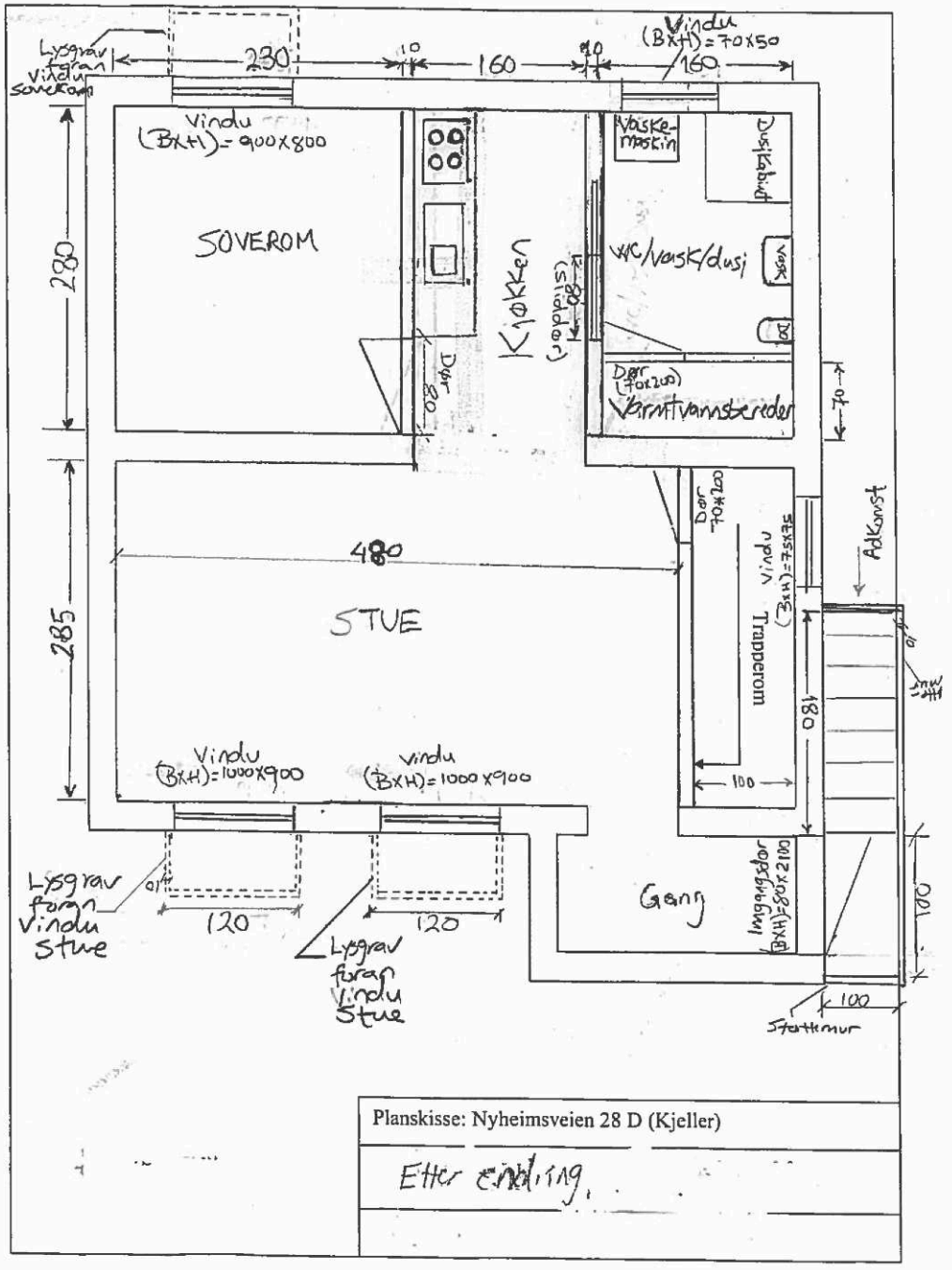
Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14, Trondheim
Telefon: +47 72542500
Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

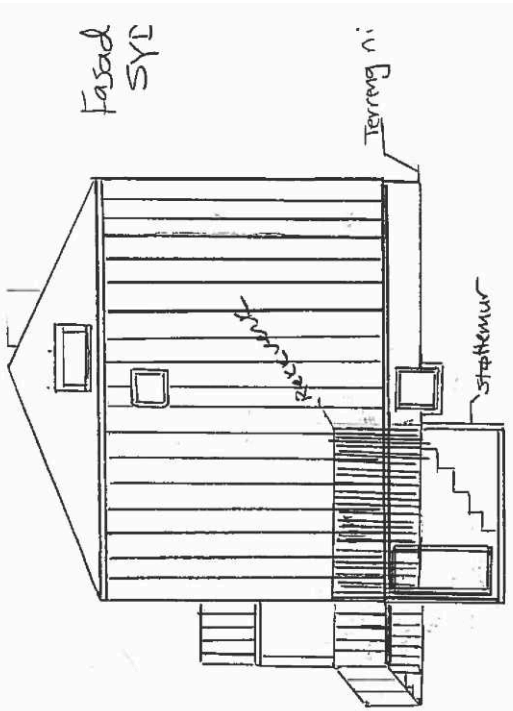
Dokumentnr.: BYGG-17/83030-7



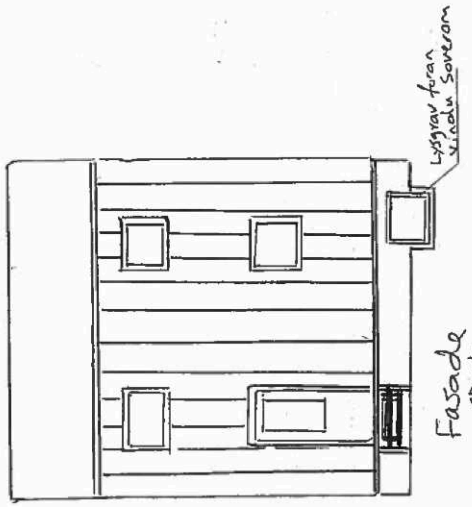


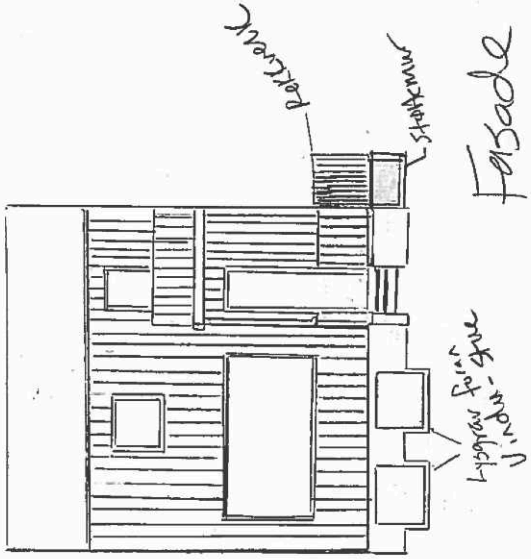
Planskisse: Nyheimsveien 28 D (Kjeller)

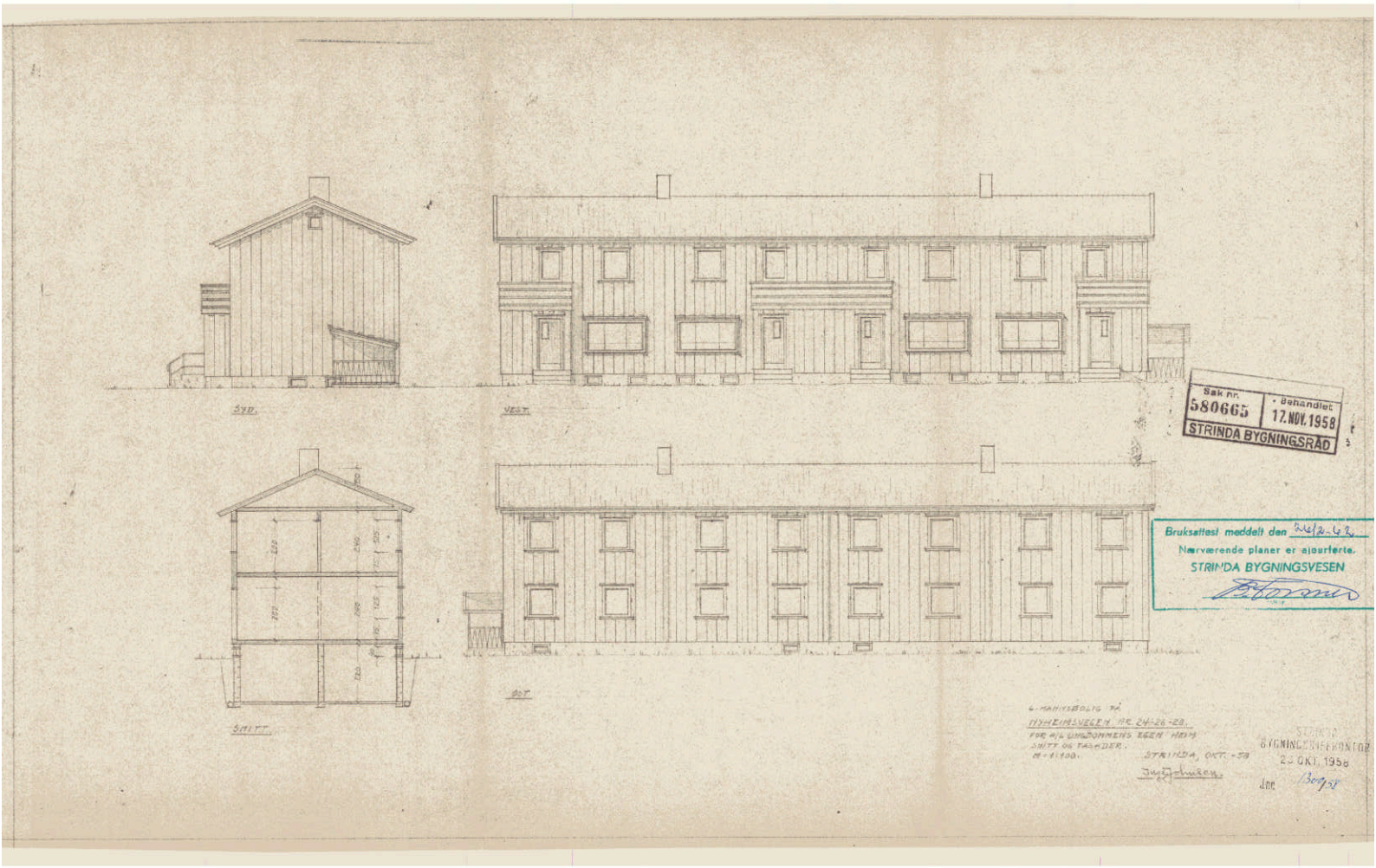
Etter endring.

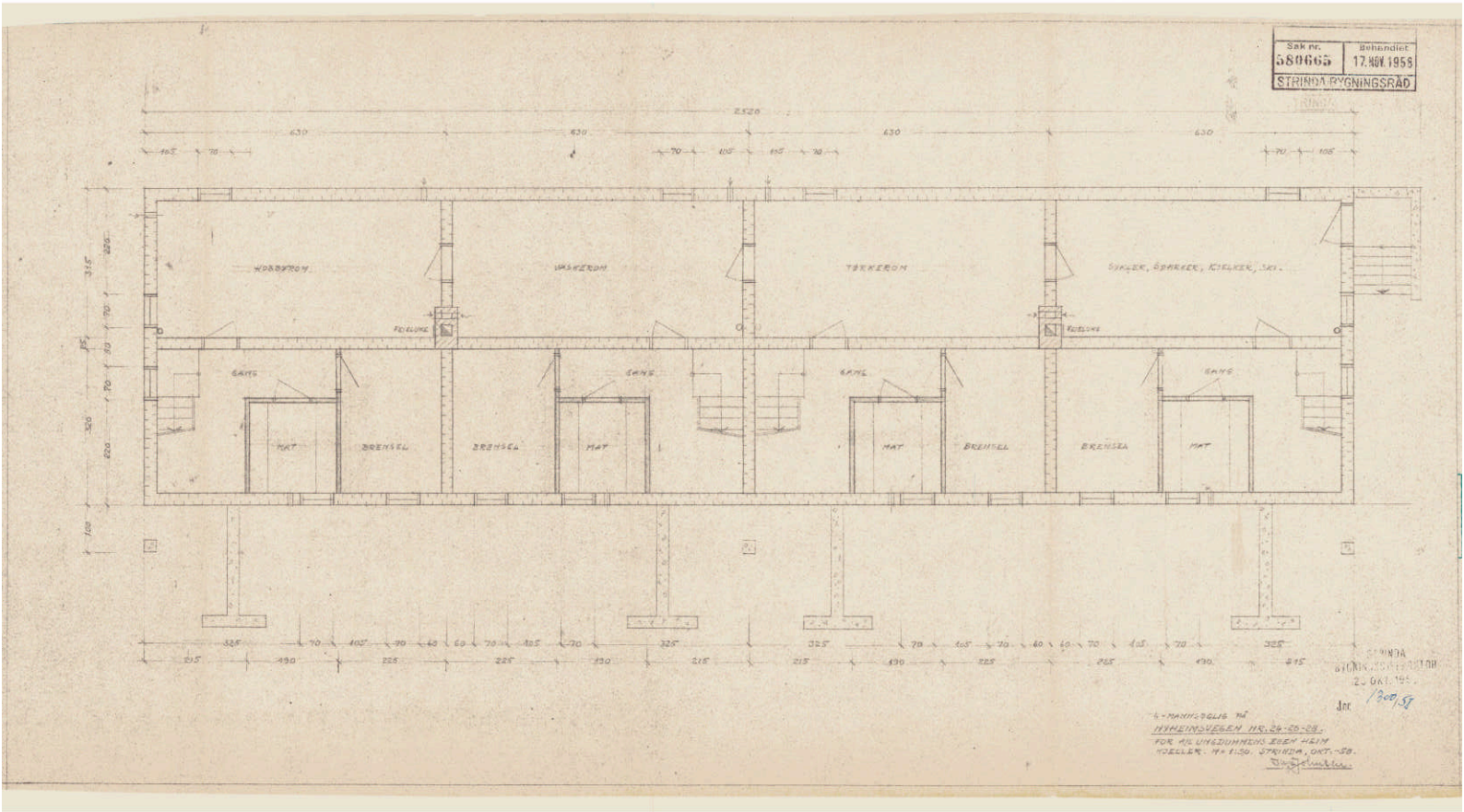


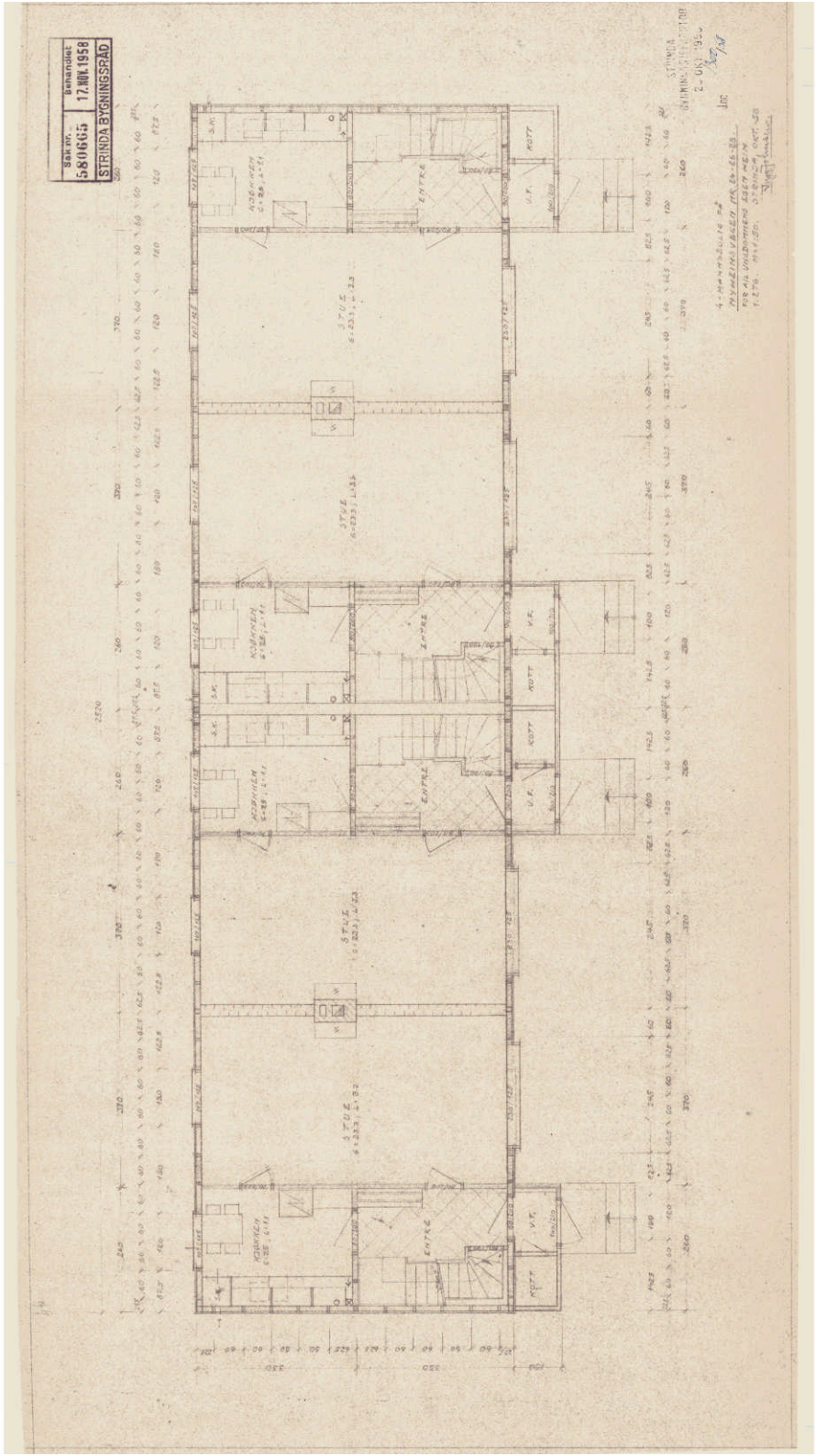
Etter endring

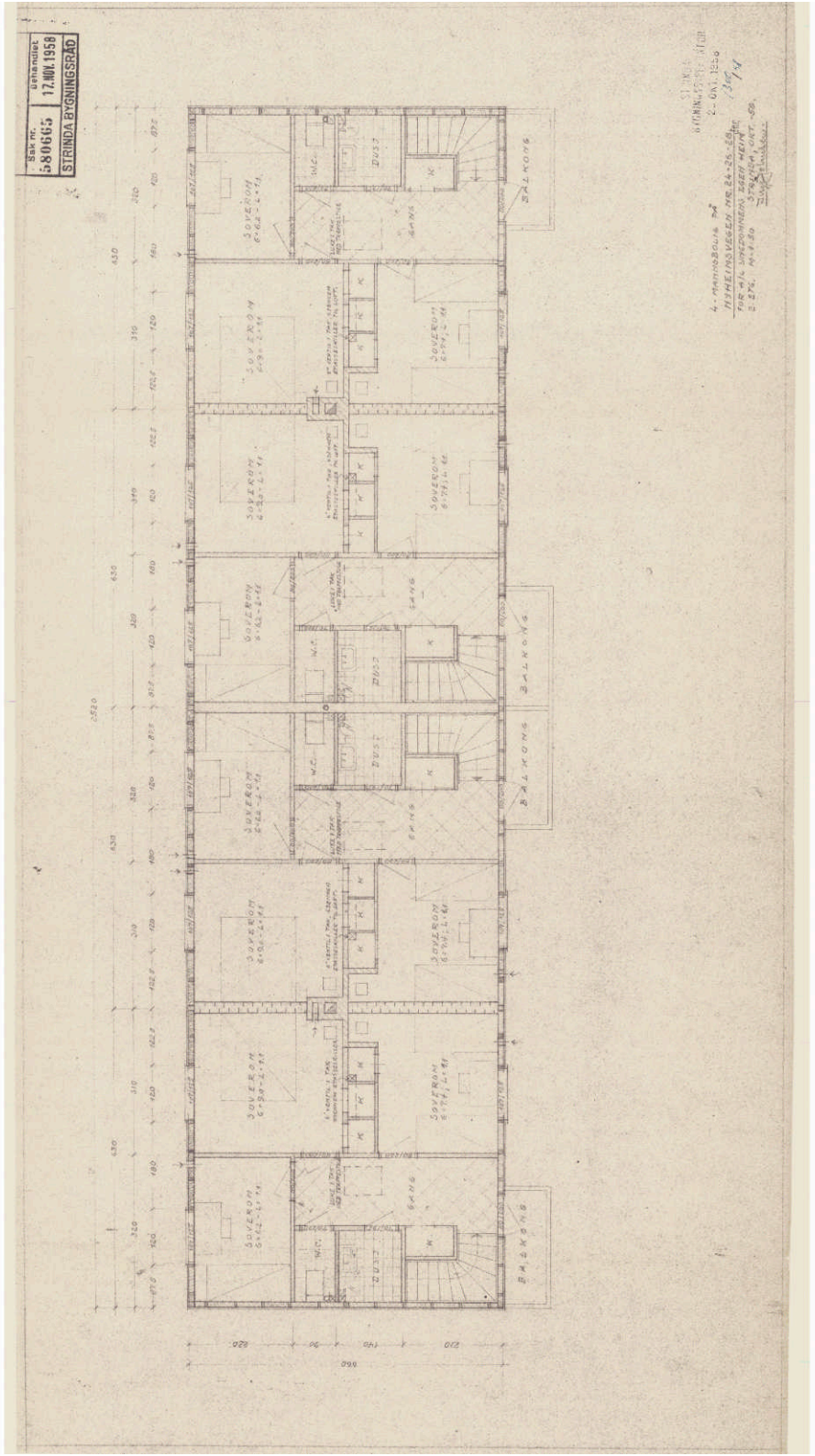





SYD.
VEST.
SNITT.
ØST.
Sak nr. 580665
Behandlet 17. NOV. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD
Bruksattest meddelt den 24/2-62
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
4-MANNSBOLIG PÅ
HYMEIMSVEGEN NR. 24-26-28.
FOR A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM
SNITT OG FASADER.
M=1:100.
STRINDA, OKT.-58
STRINDA BYGNINGSKONTOR
23 OKT. 1958


Sak nr. 580665
Behandlet 17. NOV. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD
2520
630
HOBBYROM
VASKEROM
TØRKEROM
SYKLER, SPARKER, KJELKER, SKI.
GANG
MAT
BRENSEL
4-MANNSBOLIG PÅ
HYMEIMSVEGEN NR. 24-26-28.
FOR A/L UNGDOMMENS EGEN HEIM
KJELLER. M=1:50. STRINDA, OKT.-58.
STRINDA BYGNINGSKONTOR
23 OKT. 1958


Sak nr. 580665
Behandlet 17. NOV. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD

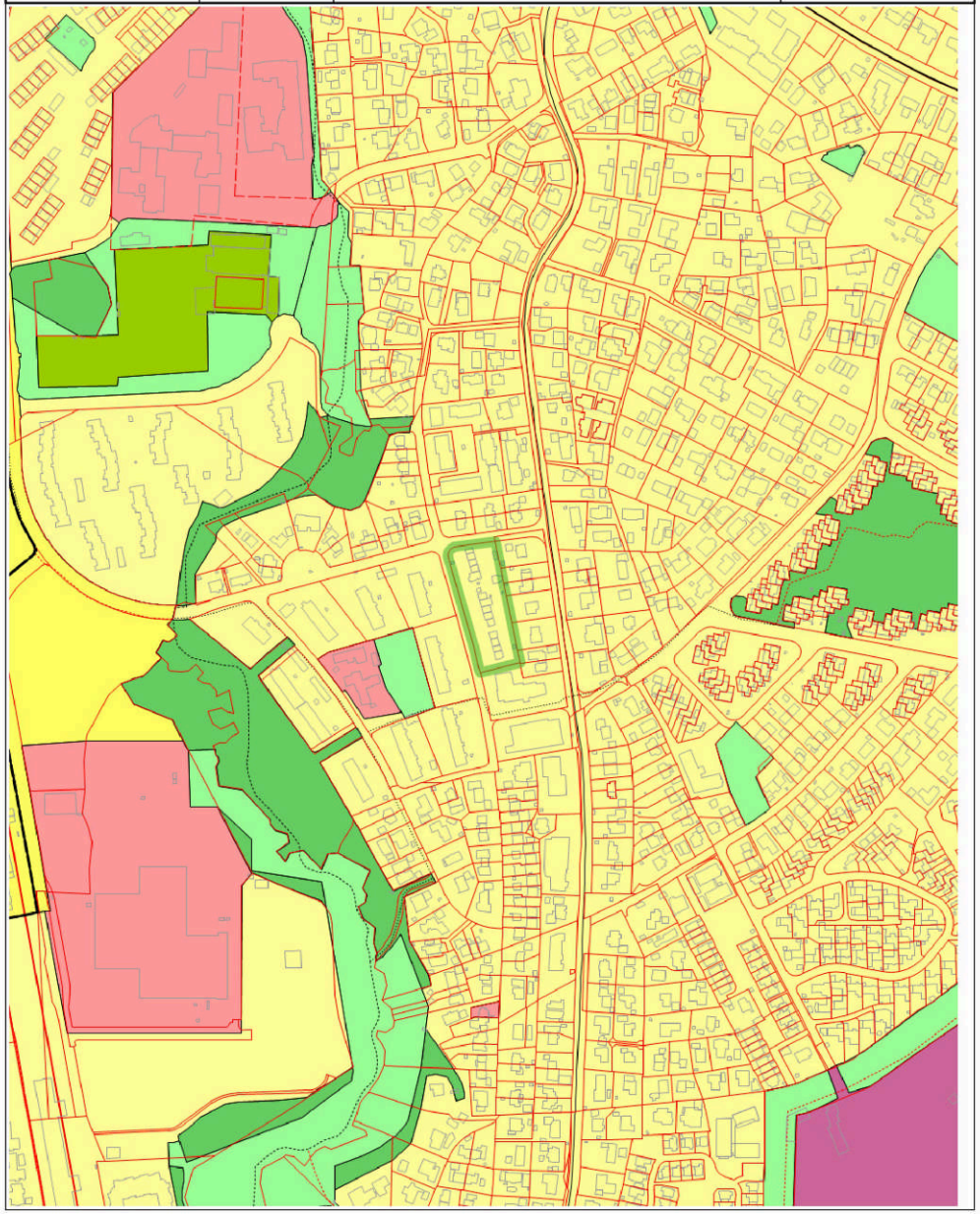

Sak nr. 580665
Behandlet 17. NOV. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 28D 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

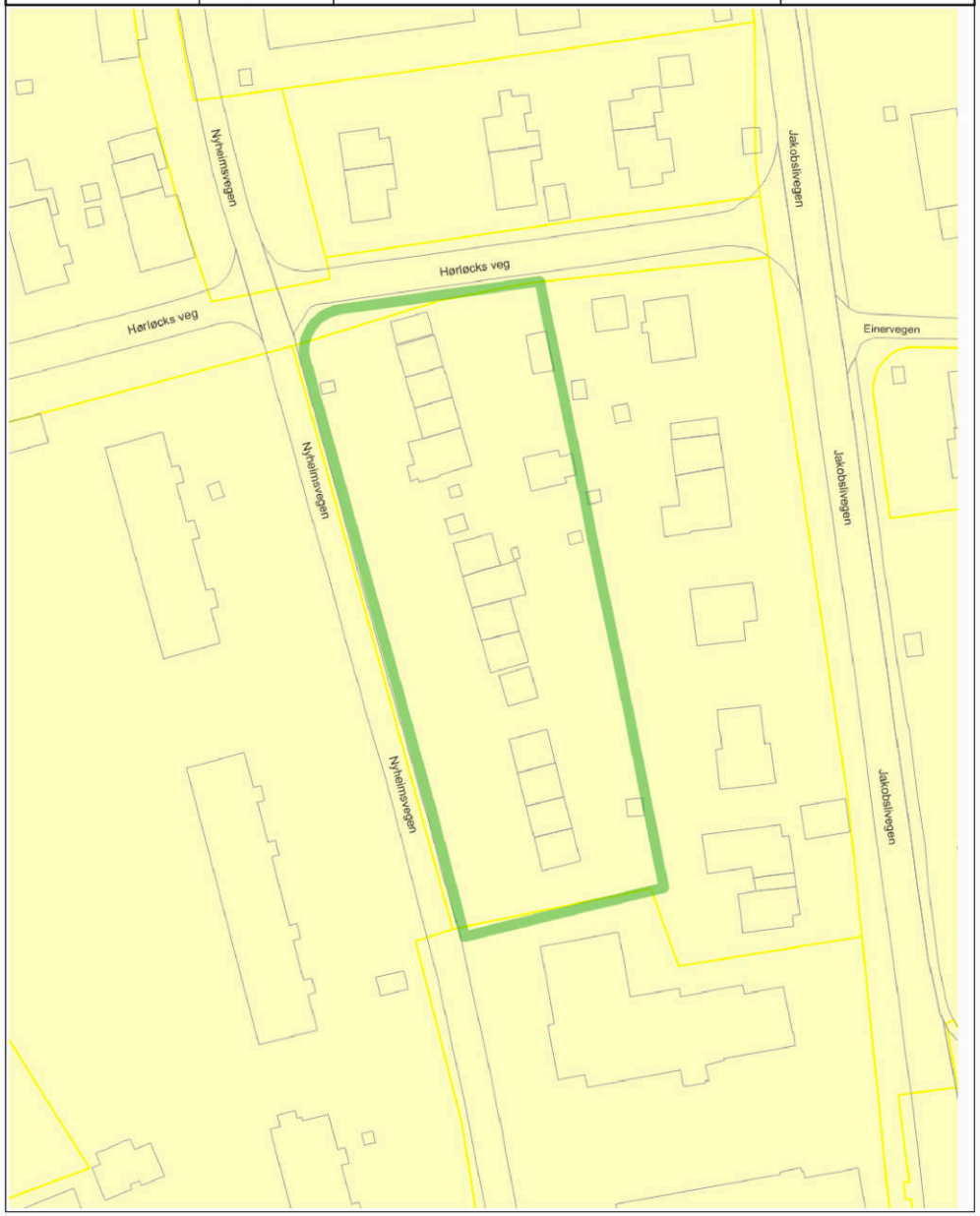
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Udefinert bygning
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Veg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bygning
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Gang- og sykkelveg

Trondheim

PlanOversikt

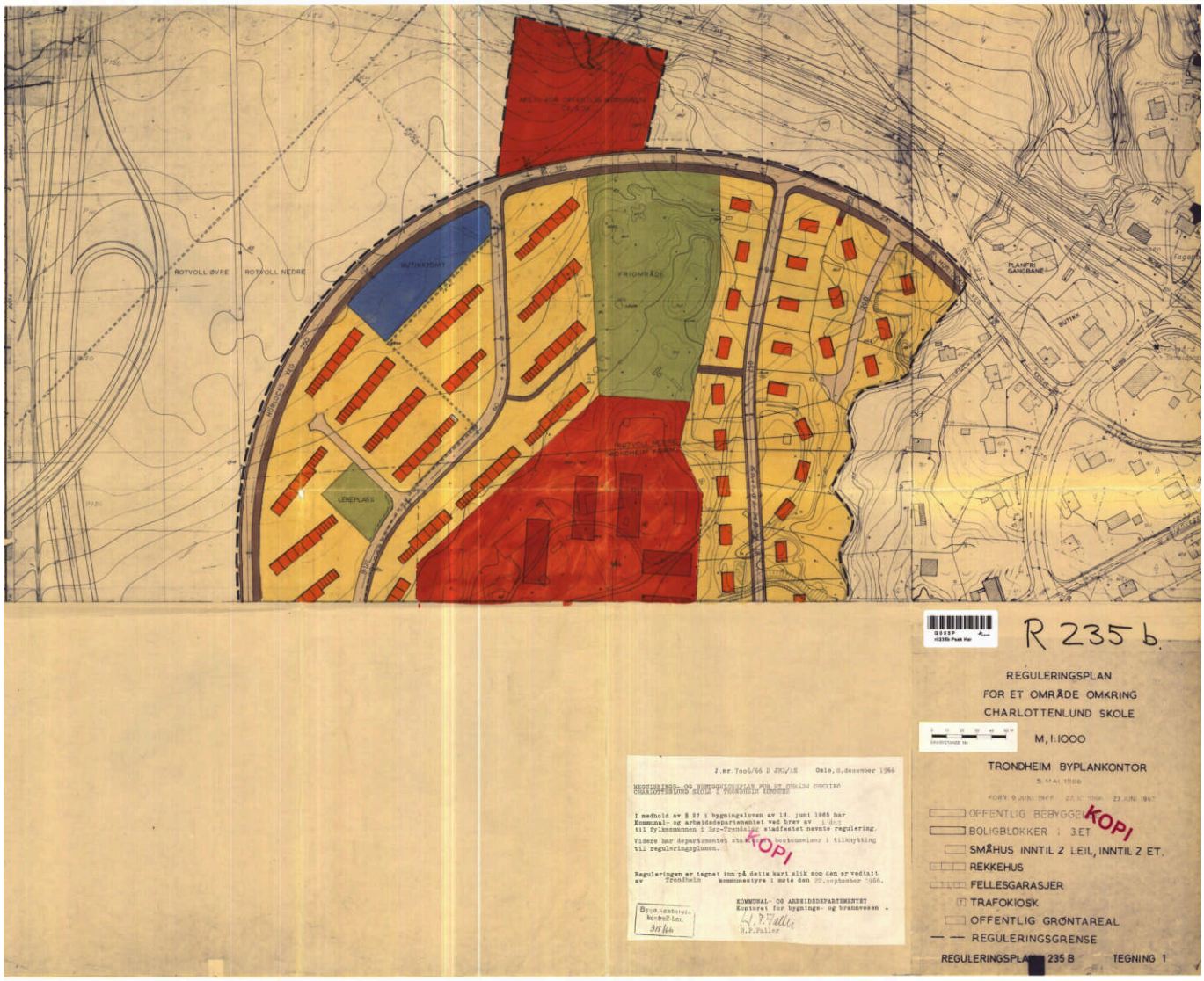
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 289	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 28D 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

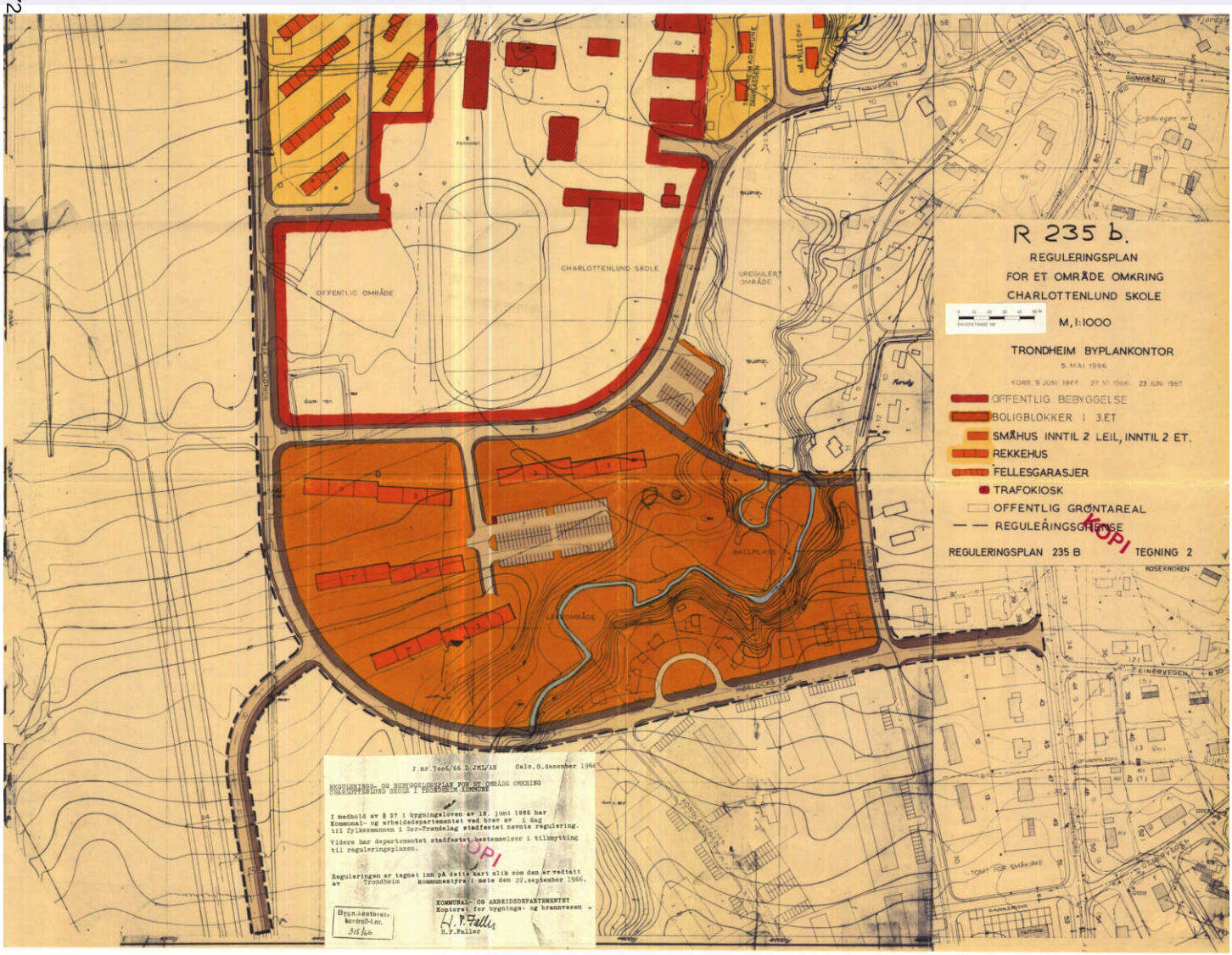
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


ROTVOLL ØVRE
ROTVOLL NEDRE
BUTIKKOMR
FRIOMRÅDE
LEKEPLASS
PLANFRI GANGBANE
BUTIKK
R 235 b.
REGULERINGSPLAN
FOR ET OMRÅDE OMKRING
CHARLOTTENLUND SKOLE
M, 1:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
5. MAI 1966
KORR. 9 JUNI 1966 27. OKT. 1966 23 JUN 1967
OFFENTLIG BEBYGGELSE
BOLIGBLOKKER I 3.ET
SMÅHUS INNTIL 2 LEIL, INNTIL 2 ET.
REKKEHUS
FELLESGARASJER
TRAFOKIOSK
OFFENTLIG GRØNTAREAL
REGULERINGSGRENSE
REGULERINGSPLAN 235 B TEGNING 1
KOPI
J.nr. Too6/66 D JML/AS Oslo, 8. desember 1966
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET OMRÅDE OMKRING
CHARLOTTENLUND SKOLE I TRONDHEIM KOMMUNE
I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag
til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.
Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting
til reguleringsplanen.
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt
av Trondheim kommunestyre i møte den 22. september 1966.
KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen
H.F.Faller
Byn.kontoret
Kontroll-kr.
316 kb


OFFENTLIG OMRÅDE
CHARLOTTENLUND SKOLE
UREGULERT OMRÅDE
BALLPLASS
LEKEOMRÅDE
R 235 b.
REGULERINGSPLAN
FOR ET OMRÅDE OMKRING
CHARLOTTENLUND SKOLE
M, 1:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
5. MAI 1966
KORR. 9 JUNI 1966 27. OKT. 1966 23 JUN 1967
OFFENTLIG BEBYGGELSE
BOLIGBLOKKER I 3.ET
SMÅHUS INNTIL 2 LEIL, INNTIL 2 ET.
REKKEHUS
FELLESGARASJER
TRAFOKIOSK
OFFENTLIG GRØNTAREAL
REGULERINGSGRENSE
REGULERINGSPLAN 235 B TEGNING 2
KOPI
J.nr. Too6/66 D JML/AS Oslo, 8. desember 1966
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET OMRÅDE OMKRING
CHARLOTTENLUND SKOLE I TRONDHEIM KOMMUNE
I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag
til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.
Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytting
til reguleringsplanen.
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt
av Trondheim kommunestyre i møte den 22. september 1966.
KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen
H.F.Faller
Byn.kontoret
Kontroll-kr.
316 kb

R 235 b; dt.: 08.12.66.

Vedtekter

for

reguleringsplan for et område omkring Charlottenlund skole.

1.

Blokkbebyggelsen skal ha 3 etasjer, oppføres av brannfaste materialer og ha ensartet takutførming.

2.

Rekkehusene og småhusene kan ha inntil 2 etasjer. Rekkehusene skal ha ensartet takutforming.

3.

Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

4.

Forhaver og mellomrom mellom bygningene må gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser terrengbehandling, ev. forstøtningsmurer, kjøreveier, gangstier, beplantninger, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkeplasser, plass for søppelspann mv. Eksisterende vegetasjon må mest mulig bevares. På de regulerte friområder tillates bare oppført bygninger for barnehager,leskur og lignende som naturlig hø med i disse områder.

5.

Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og minst 0,5 bil på parkeringsplass pr. leilighet. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikk

6.

For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

7.

Butikken tillates ikke innredet på andre steder enn angitt på planen.

8.

På tomten må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo.

9.

Regulert bebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Bygningsrådets kan påby oppsetting av gjerde mot trafikert område hvor dette ansees nødvendig for trafikksikkerheten.

10.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

11.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by- og bymark til anvendelse



R 188, st. f. 10.10.57.

R188

GJENPART

RINDA KOMMUNE
YGNINGSSJEFEN

SAK NR. 560574 BEHANDLET -5. NOV. 1956
STRINDA BYGNINGSRÅD

Vedtekter for reguleringsplan
"Skovgård söndre og deler av Nyheim og Presthusaunet m.fl."

1. Tomtedeling må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare föres opp ett våningshus. Unntatt herfra er större områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfaste materialer. Verksteder eller servisestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2.etasje.

5. Boligblokkene tillates fört opp i 3-etasjer og skal være av brannfast materiale. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.

6. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen. På det viste butikksentrum skal butikkbygningene ha bærende konstruksjoner og dekker (golver) av brannfaste materialer.

7. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjönn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

8. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppfört annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, fellesgarasjer og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

9. Transformatorstasjoner kan oppföres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

10. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

11. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

---

bankID SIGNERT 22.05.2024
Sablagi, Ashna Kaka

Selgers egenerklæring

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

Nyheimsvegen 28 D,
7058 CHARLOTTENLUND

- Utfylt av: Ashna Kaka Sablagi
- Utfylt dato: 22.05.2024 kl. 13:20
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2006

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Rørarbeid og montering av nytt dusjkabinet, nytt vask og sammme gamle toalettet ble gjort av ovennevnte selskap.

Badet ble i tillegg utvidet for å lage egen plass til vaskemaskin og tørketrommel med ca. ett kvadratmeter (tatt fra gangen i 2. etasje). Det ble lagt ny 2K membran og nytt flis på tobben av gammelt flis og det utvidet området. Dette ble gjort av meg og noen venner som har jobbet med dette tidligere og alt arbeid er fotografert og bildene er tilgjengelige for å dokumentere arbeidet i alle faser.

En elektrikkervenn av meg (med fagbrev) lagt inn stikkkontakt for vaskemaskin på badet og monterte belysning over det nye overskapet over vasken.

Det er varmekabler fra før og ikke ble rørt under det nylige arbeidet. Varmekabler ligger under gammelt flis og varmer badgulvet på normalt vis.

Arbeid utført av Trondheim VVS og K.Lund AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja: Som nevnt over ble lagt nye flis over gammelt flis med 2K membran over. Alt arbeid er dokumentert med bilder.

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: K. Lund lagt ventiler på eksterende rør. Trondheim VVS laget et nytt synlig rør med kaldvann til vaskemaskinene, kran til vaskemaskinen og avløp for vann fra vaskemaskinen.

avretting, Membran og flislegging er gjort på egen innsats med venner som kan dette. Alt er dokumentert med bilde.

Arbeid utført av Trondheim VVS og K. Lund AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Ny terrasse og gjerde på framside og terassebord ble skiftet på balkongen i 2.etasje og ved inngangsdøra til boligen.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Oppgradering til 3-faser (63 A) og nytt moderne sikringsskap. I tilleg ble El-bil lader montert av Tibber.

Faglært arbeid utført av Totaltek Trøndelag AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Som en del av arbeidet med oppgraderin. ble det lagt ny sikkringsskap og digitalmåler.

Faglært arbeid utført av Totaltek Trøndelag AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: EL-billader

Faglært arbeid utført av Tibber. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Bygging av bad og kjøkken i kjellerleiligheten. I tillegg til diverse rørarbeid i leiligheten i kjelleren. Bygging av nytt toalett i første etasje.

Faglært arbeid utført av HK Rørservice AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Ny kjellerleilighet (2-romsleilighet) i underetasjen med egen inngang.

Faglært arbeid utført av Handybyg1 AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja: Det er et borettslagets ansvar med felles drenering. Så vidt jeg vet er det ikke utført oppgradering av dreneringssystemet siden oppbygging av husene på 60-tallet.

Har ikke observert fukt eller meldt til meg av leieboerene om fukt i kjellerleiligheten. Det er lagt varmekabler over hele gulvet i kjellerleiligheten som holder stabil tembratur nede i kjellerleiligheten.

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

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

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Ja: Charlottenlund kirke som grenser til borettslaget flyttes til Brundalen om noen år (usikker hvor mange år fram i tid). Hva skjer med tomta kirken ligger i nå er uvisst.

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Ja

Oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

Ja: Utleiedel er godkjent av Trondheim kommune. Referansenummer IJYKNG. Ferdigattest foreligger.

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

NYHEIMSVEGEN 28D

Nabolaget Tunhøgda/Charlottenlund vest - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Charlottenlund kirke Linje 14, 102	**2 min** 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	**6 min** 3.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**8 min** 6.5 km
Trondheim Værnes	**24 min**

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 601 elever, 37 klasser	**10 min** 0.8 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 28 klasser	**18 min** 1.4 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 29 klasser	**10 min** 0.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	**14 min** 1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	**7 min** 4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

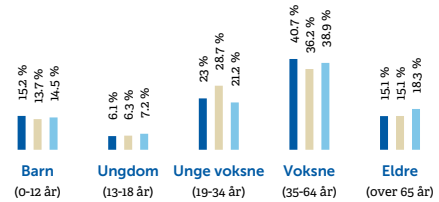
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tunhøgda/Charlottenlund v...	1 276	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	**3 min** 0.2 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år) 12 barn	**4 min** 0.3 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år) 61 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Charlottenlund PostNord	**4 min** 0.3 km
Bunnpris Charlottenlund Søndagsåpent	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

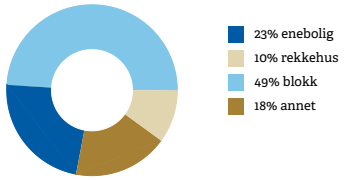
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Hørløcksmarka aktivitetsområde Sandvolleyball	**3 min** 0.3 km
Sumpen aktivitetsanlegg, balløkke Ballspill	**3 min** 0.3 km
EasyFit Brunstad	**22 min**
Impuls Treningssenter Grilstad	**23 min**

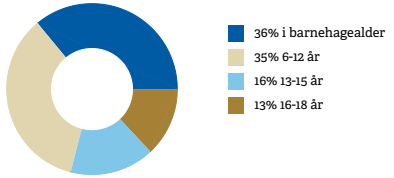
BOLIGMASSE



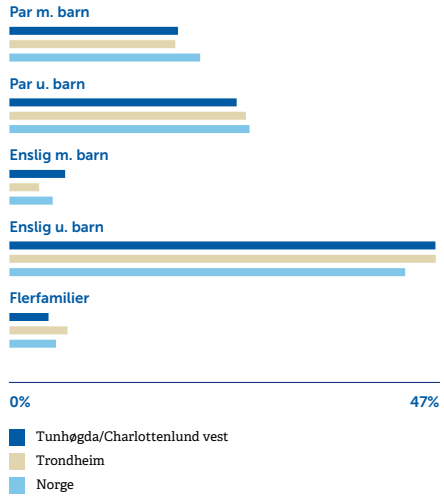
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	**23 min**
Vitusapotek Ranheim	**23 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



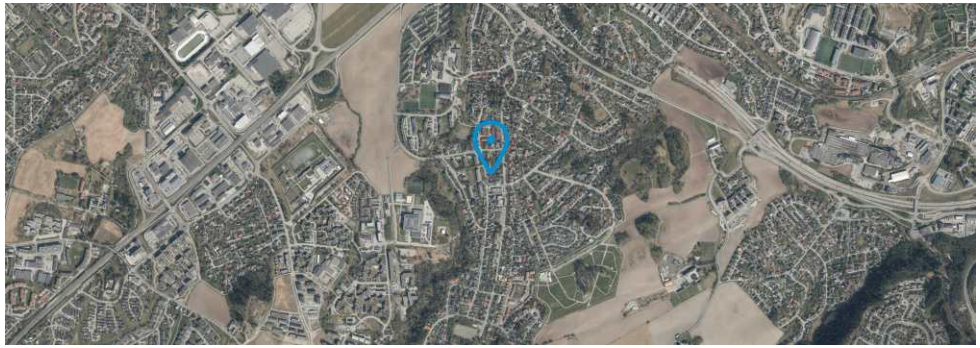
FAMILIESAMMENSETNING

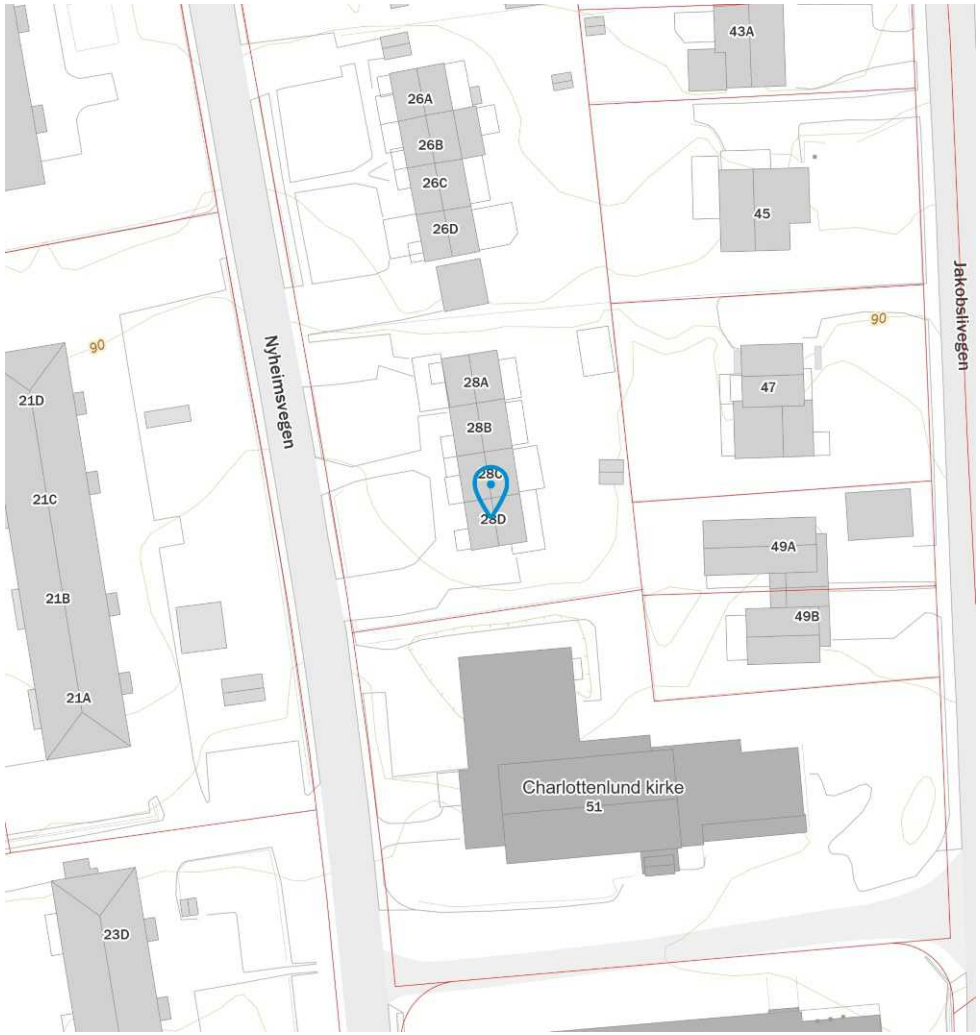


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**65%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

Husk at 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33240145 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Nyheimsvegen 28 D, 7058 Charlottenlund.
Andelsnr. 12 i Nyheim Borettslag, org.nr. 952842978, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33240145
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.02.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no