

Velkommen til

Nyheimsvegen 19 C, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nyheimsvegen 19 C
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000,-	**BRA/BRA-i**	52/43 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Totalpris inkl. omk.	kr	2 299 496,-	**Eierform**	Andel
Andel fellesgjeld	kr	278 796,-	**Byggeår**	1962
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 578 292,-	**Etasje**	2
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 286,-	**Soverom**	0

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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 en flott og arealeffektiv leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Charlottenlund!

Leiligheten har vært gjenstand for omfattende oppgraderinger de senere årene og fremstår i dag med en gjennomgående pen og moderne standard. Planløsningen er både praktisk og arealeffektiv, og består av entré, kjøkken, bad samt stue med sovealkove. Lyse overflater, tidsriktige fargevalg og store vindusflater skaper en innbydende atmosfære med gode lysforhold gjennom dagen.

Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt balkong på ca. 4,5 kvm. Her kan du nyte svært gode solforhold med sol fra tidlig ettermiddag og helt til solnedgang i sommerhalvåret. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til dagligvarebutikker, kollektivtransport, treningssentre og øvrige servicetilbud.

Borettslaget fremstår som veldrevet og godt vedlikeholdt. Bygget ble utvendig rehabilitert i 2007 og 2016 hvor blant annet vinduer ble skiftet, yttervegger etterisolert og taket fornyet. Det er også gjennomført rørfornying i bygget, samt rehabilitering av pipeløp med innsetting av stålrør i 2025.

Kvaliteter verdt å fremheve:

- Totalrenovert bad i 2026 med ny membran, nytt tetsjikt, nye varmekabler, nytt sluk, ny innredning og nytt sanitærutstyr
- Rørfornying gjennomført i 2024/2025
- Kjøkken malt i 2024
- Kontroll av vann- og elanlegg utført i 2024
- Waterguard installert og vannstoppeventiler oppgradert i 2024
- IKEA-kjøkken fra 2014
- Varmtvannsbereder fra ca. 2017
- Stue oppgradert i 2018 med nedforet himling, downlights og malte overflater
- Vestvendt balkong med svært gode solforhold fra ca. kl. 13 og frem til solnedgang på sommerstid
- Tre boder i kjeller på ca. 2-4 kvm som gir svært gode oppbevaringsmuligheter
- Kabel-TV, internett fra Telia, vask av fellesarealer og kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene
- Mulighet for både parkeringsplass og garasjeplass etter ansiennitet i borettslaget
- Lademuligheter for elbil
- Automatsikringer
- Gangavstand til Charlottenlund barne- og ungdomsskole
- Kun få minutters gange til barnehage og nærmeste dagligvarebutikk
- Gode bussforbindelser med bussholdeplass like i nærheten
- Rolig og attraktivt boområde med kort vei til "alt" av servicefasiliteter

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Nyheimsvegen 19 C, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Andelsnr. 15 i BORETTSLAGET SKOVGÅRD SØNDRE, org.nr. 848718742, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 568 796,-
Prisantydning	kr	2 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr	278 796,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 578 292,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 586 192,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 286,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 242
Felleskostnad avdrag 557
Felleskostnad driftsdel 2 777
Tilleggsytelser: Tillegg vask 77
Tillegg elektroniske fellesavtaler 633
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 42 175 474,- pr 24-06-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517320799, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 24.06.2026: 7 005
Andel av saldo: 46
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2043)
Flytende rente

Lånenummer: 90517320780, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 24.06.2026: 3 809
Andel av saldo: 25
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2055)
Flytende rente

Lånenummer: 16369583879, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 282
Saldo per 24.06.2026: 42 175 475
Andel av saldo: 278 725
Første termin/første avdrag: 16.01.2025 (siste termin 16.12.2049)
Flytende rente

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond. Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader, og dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, vil et ev. tap kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 43 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 52 m²
TBA: 5 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
0
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Borettslaget leier ut 27 garasjer og ca 95 parkeringsplasser. Alle leiligheter som har behov har rett på én fast parkeringsplass. Ved tildeling av garasje-/parkeringsplass betales omkostninger til TOBB.

Lading av El-bil/Hybrid:
Det er etablert infrastruktur for lading av EL-bil på et stort antall plasser, og ved behov vil dette tilbudet utvides. Kontakt styret for å søke/få tildelt plass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 312, Trondheim kommune.
Opparbeidet hage med plen og prydbukser.

Byggeår
1962 ifølge takstmann.

Innhold
2. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom (ikke omsøkt og godkjent).
Leiligheten disponerer 3 boder i kjeller.

Standard
Entré:
Laminat på gulv. Tapet på vegger. Malt betong på innvendig tak.

Bad:
Flislagt gulv med gulvvarme. Malt strie, malte fliser og malte slette overflater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet er utstyrt med servantskap med heldekkende servantplate, ettgreps blandebatteri, overskap med speil og lys, høyskap, veggmontert toalett og dusjkabinett. Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Kjøkken:
Laminat på gulv. Malte slette vegger. Malt betong på innvendig tak.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter i fabrikkmalt utførelse og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vaskemaskin, vannstoppsystem og benkbereder.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Stue:
Furugulv. Malte slette overflater på vegger. Malte slett innvendig tak med downlights. Rommet har utgang veranda.

Soverom (ikke omsøkt og godkjent):
Furugulv. Malte slette overflater på vegger. Malte slett innvendig tak.

Kjeller

Bod:
Leiligheten disponerer 3 private boder i fellesareal i kjeller.

Beliggenhet
Området består i dag i all hovedsak av tett trehusbebyggelse, hovedsakelig bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbebyggelse. Fra tidlig 1960-tallet og frem til midten av 1970-tallet ble området ytterligere fortettet med blokkbebyggelse.

Det er et godt servicetilbud i området, med blant annet flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Prix og Bunnpris, samt frisørsalonger og treningssenter. Jakobsli er svært barnevennlig og det er kort vei til barne-, ungdoms- og videregående skole. Videre er det et rikt idrettsmiljø gjennom Charlottenlund Sportsklubb som har et flott idrettsanlegg med idrettshall, kunstgressbaner, ballbinger og treningssenter, noe som gir et allsidig tilbud til alle aldersgrupper.

Fra Jakobsli er det kort vei til helårs turterreng i Estenstadmarka, som kan skilte med lysløype, akebakke og bemannet hytte med rømmegrøtservering for søndagsturen. Foruten dette er det flere populære utfartsområder i området, som f.eks. Chamonix mellom Presthus og Nedre del av Jakobsli, St. Hanshaugen på Nedre Charlottenlund og Rotvollfjæra som er et yndet rekreasjonsområde på sommerstid hvor også Ladestien går.

Adkomst
Følg Jakobsliveien opp fra Skovgårdkrysset, ta av tredje vei til høyre som er Hørløcks veg. Blokken ligger i krysset Hørløcks veg og Nyheimsvegen. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Boligblokk oppført med 3 etasjer over kjeller. Etasjeskillere og hovedkonstruksjoner av betong. Yttervegger av bindingsverk i tre. Fasader er med fasadeplater og liggende bordkledning. Taket er tekket med takbelegg/papptekking. Vinduer og balkongdører med 2- og 3-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
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 den 22.06.2010 for utskifting av balkonger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 01.11.1962

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.

Oppvarming
Elektrisk.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende tettbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet bolig. Dette følger av planid: r0235b, r0188a.

Det er igangsatt planarbeid for Jakobslivegen 41, 43, 45, 47 og 49, planID r20250024. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting og utvikling av området med ny boligbebyggelse, fellesarealer samt mulighet for enkelte tjeneste-/sentrumsfunksjoner.

I foreløpig planinitiativ er det skissert opptil ca. 100 leiligheter, parkeringsanlegg under bakken og bebyggelse i hovedsak opptil fem etasjer. Planarbeidet er pågående, og endelig utforming, omfang og gjennomføring er ikke avklart. Dersom planene realiseres, må det påregnes byggeaktivitet i området i anleggsperioden, herunder periodevis støy og andre anleggsrelaterte ulemper. Konfr. megler.

Det er igangsatt planarbeid for Jakobslivegen 51 og 53, planID r20260014. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videreutvikling av Charlottenlund lokalsenter gjennom boligfortetting og tilhørende infrastruktur. Planarbeidet er pågående, og endelig utforming, omfang og gjennomføring er ikke avklart. Dersom planene realiseres, må det påregnes byggeaktivitet i området i anleggsperioden, herunder periodevis støy og andre anleggsrelaterte ulemper. Konfr. megler.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 697 344,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 789 377,-.

Andel felles formue
kr 35 691,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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 ferdig forhåndsprøvd. 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
Julia Elise Øygarden

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
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Det er etablert et soverom innenfor opprinnelig stueareal.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse ved at det er etablert et soverom innenfor areal som opprinnelig er godkjent som stue. Både stue og soverom er definert som hoveddel/oppholdsrom.

Endring mellom slike rom er i utgangspunktet ikke søknadspliktig så lenge den nye bruken ikke utløser nye tekniske krav. Det etablerte soverommet oppfyller imidlertid ikke gjeldende krav til blant annet dagslys og rømning, og tiltaket er derfor søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumentasjon på at forholdet er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet. Konf.megler.

Utdrag fra Borettslaget Skovgård Søndre - Resultatregnskap 2025
Sum driftsinntekter: 9 044 955
Sum driftskostnader: -12 088 372
DRIFTSRESULTAT: -3 043 417
ÅRSRESULTAT: -5 143 930

Utdrag fra Borettslaget Skovgård Søndre - Balanse 2025
Sum anleggsmidler: 19 096 588
Sum omløpsmidler: 4 931 874
SUM EIENDELER: 24 028 462

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten disponerer 3 boder som er medregnet i boligens BRA-e.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 15 000,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.108,-
Fotograf kr. 3.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 1.500,-
Info for.fører kr. 5.713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Obron Midt As
- Fotograf Krokstad & Nervik
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling - Lena Christine Wognild)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Morten Rønningen i Obron Midt AS den 13-08-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Verandadør
Innvendig - Innvendige dører
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

TGIU:
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026 Firmanavn: Trondheim bad og byggteknikk AS Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 2026. Meislet opp gulv, lagt ny membran og lagt varmekabler i gulv, flyttet sluk og flislagt. Bygget og slettet ut en vegg, bygget dokasse og nytt toalett. Nytt dusjkabinett og alt av nytt baderomsinnredning Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Ny membran er lagt og nytt sluk er flyttet og installert.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Aqua Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i felles avløp i borettslaget og forgreningene til alle leiligheter.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026 Firmanavn: Trondheim bad og byggteknikk AS Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til bad.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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 13.08.2026
- Egenerklæring datert 06.07.2026
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap 2025
- Protokoll ordinært årsmøte 2026
- Protokoll ekstraordinært årsmøte 2025
- Innkalling ekstraordinært årsmøte 2025
- Byggegodkjente tegninger
- Midlertidig brukstillatelse datert 1962
- Ferdigattest for balkonger datert 2010
- 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

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


CLAUDE MONET
CLAUDE MONET




CLAUDE MONET
CLAUDE MONET


CLAUDE MONET
CLAUDE MONET






5
25
26
27
28








PASCAL
SALT &


PASCAL
SJOKOLADE, BAKVERK, KAKER & TERTER




SCAL








GEBERIT



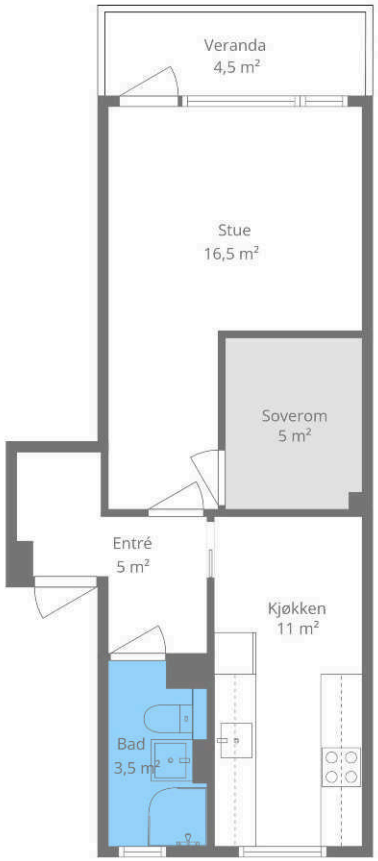








Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

NYHEIMSVEGEN 19C

Nabolaget Tunhøgda/Charlottenlund vest - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Konglevegen	Linje 14, 102	2 min / 0.1 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	6 min / 3.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 6.4 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	8 min / 0.6 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	414 elever, 25 klasser	15 min / 1.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	8 min / 0.6 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	10 min / 0.8 km
Cissi Klein videregående skole		6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

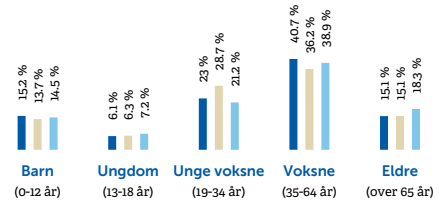
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

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)	68 barn	2 min / 0.2 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år)	12 barn	7 min / 0.5 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år)	60 barn	12 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Charlottenlund	Post i butikk	4 min / 0.3 km
Rema 1000 Charlottenlund	PostNord	6 min / 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

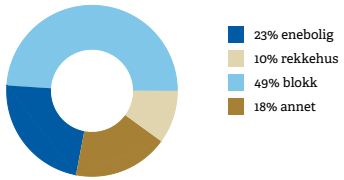
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Hørløcksmarka aktivitetsområde	Sandvolleyball	4 min / 0.3 km
Sumpen aktivitetsanlegg, balløkke	Ballspill	4 min / 0.3 km
Impuls Treningssenter Grilstad		20 min
EasyFit Brunstad		21 min

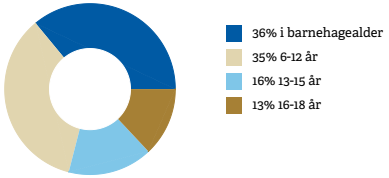
BOLIGMASSE



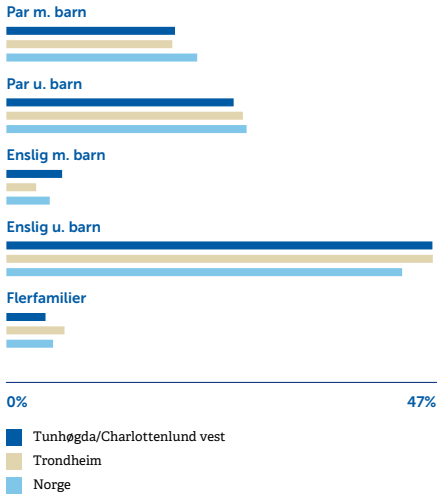
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	20 min
Vitusapotek Ranheim	20 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



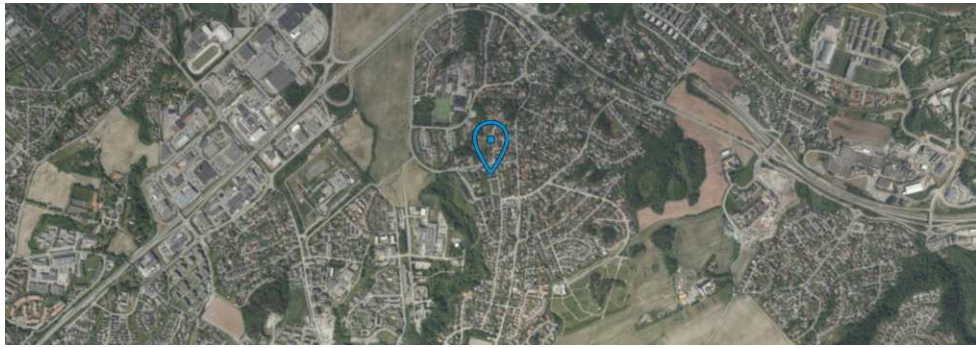
FAMILIESAMMENSETNING

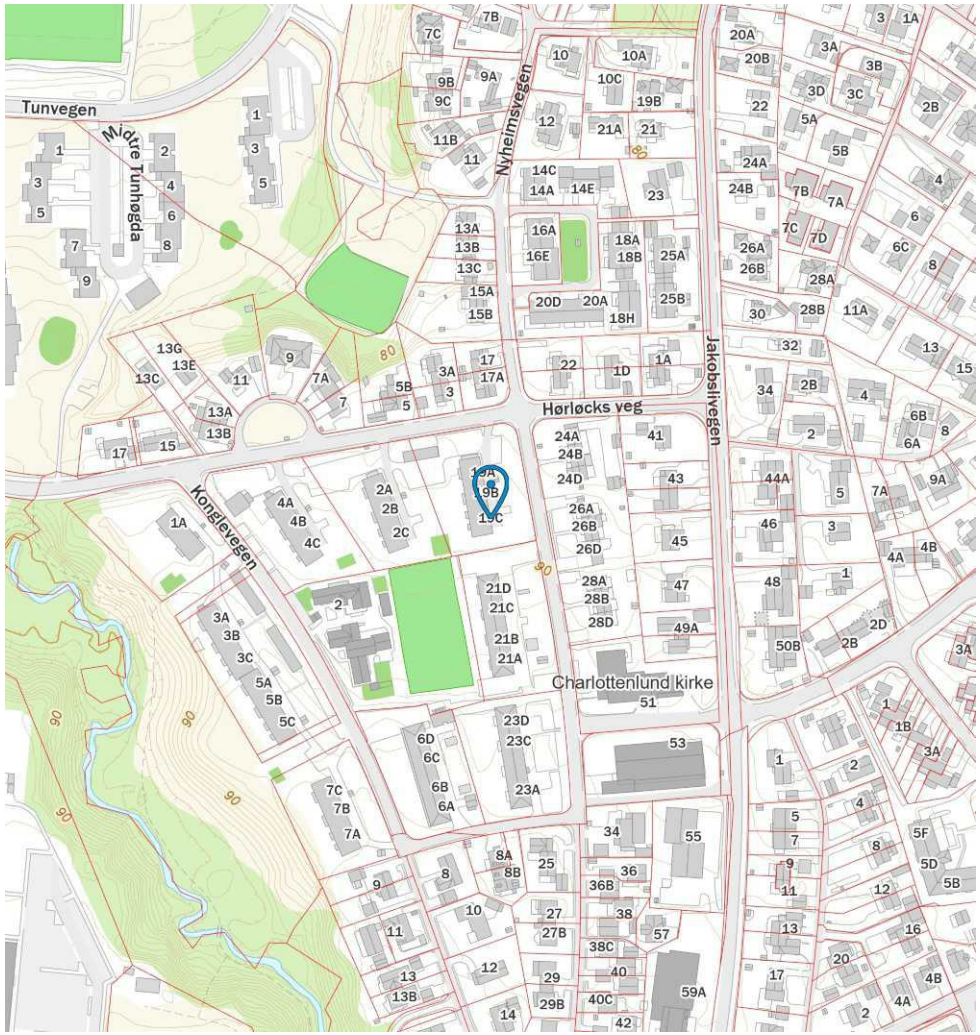


SIVILSTAND

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

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



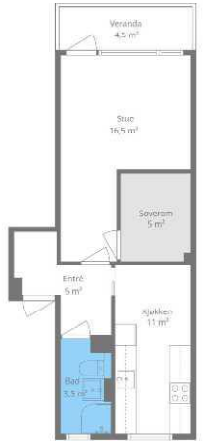


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nyheimsvegen 19 C , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 312
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 43 m²



OBRON

Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22694-1045 **Eiendomsverdi ref nr:** DP8234

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Huus Rønningen

Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Morten Huus Rønningen

morten.ronningen@obron.no
902 81 409

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Nyheimsvegen 19 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 312
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk bestående av tre etasjer over kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles trapperom.

Leiligheten fremstår i gjennomgående god stand sett i forhold til alder med nylig oppgradert baderom. Det er likevel enkelte avvik som kan kreve tiltak innen rimelig tid, og som det bør det tas hensyn til. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med fasadeplater og liggende bordkledning.
Vinduer er med 2- og 3-lags isolerglass.
Taket er tekket med takbelegg/papptekking.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og furu. Veggene har tapet, malte slette flater og malt mur. Innvendige tak har malt betongoverflate og malte slette overflater.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

Flislagt gulv med gulvvarme. Malt strie, malte fliser og malte slette overflater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet er utstyrt med servantskap med heldekkende servantplate, ettgreps blandebatteri, overskap med speil og lys, høyskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Laminat på gulv. Malte slette vegger. Malt betong på innvendig tak.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter i fabrikkmalt utførelse og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vaskemaskin, vannstoppsystem og benkbereder.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere).
Varmtvannsbereder på 120 liter.
Innvendige vannledninger av kobber med plastkappe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

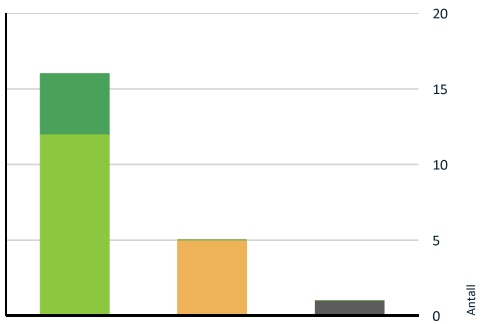
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert et soverom innenfor opprinnelig stueareal.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Verandadør Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det anbefales nærmere kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre, beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer stue

Beskrivelse
Stuen har trevinduer beslått med aluminium og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør med finert utførelse og malt innside.

TG 2 Verandadør

Beskrivelse
Verandadøren er en malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Utvendige rammer/karmer er inndekket med lakkerte aluminiums beslag.

Bygningsdelen omfattes normalt av borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet er regulert i vedtekter eller særskilte avtaler. Innvendig vedlikehold vil som hovedregel være beboers ansvar. Eventuelle spørsmål om fremtidige tiltak eller vedlikeholdsplaner bør derfor rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at verandadøren er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er registrert oppsprekking i foringen ved verandadør/vindu.

Konsekvens/tiltak
- Vanskelig betjening tyder på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Døren må justeres for å sikre normal funksjon.
- Årsaken kan være mindre bevegelser i konstruksjonen, uttørking og krymping av materialene, samt eventuell fuktpåvirkning. Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik, men bør overvåkes med tanke på eventuell videre utvikling.

TG 1 Veranda

Beskrivelse
Det er veranda i trekonstruksjoner. Gulv belagt med terrassebord. Rekkverk i malt tre. Malte plater på underside av etasjen over.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Bygningsdelen er nok utført i samsvar med de krav til høyde/åpninger o.l. og byggeskikk som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger normalt ikke krav om at eksisterende bygningsdeler skal oppgraderes til dagens forskriftsnivå.

Kjøper og brukere må selv vurdere behovet for eventuelle sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder hensyn til barns sikkerhet.

Balkonger, altaner o.l. hører normalt inn under borettslagets ansvar, med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Eventuelle spørsmål om vedlikehold eller utskifting må derfor rettes til borettslaget.
Det kan likevel være at beboerne selv har ansvar for vedlikehold av overflater/dekker.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med laminat og furu.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1). Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – for eksempel hull etter innfestinger o.l. – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG 2), sett i forhold til byggets/bygningsdelens alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Det ble registrert noe knirk i gulvet i stuen ved normal belastning. Noe knirk i tregulv er et vanlig forhold og kan forventes som følge av alder, uttørking og bevegelser i trekonstruksjoner.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte slette flater og malt mur. Innvendige tak har malt betongoverflate og malte slette overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom: Kjøkken og stue.

Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Malt glatt dør med glass mellom stue/entré.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skjevheter på enkelte dører, hovedsaklig på dør inn til soverom.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2026 hvor arbeidet ble utført av fagfolk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon fra utførende er fremlagt i form av bilder, produktdokumentasjon og beskrivelse av badets oppbygging.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie, malte fliser og malte slette overflater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og et synlig vanntett sjikt med produktdokumentert malingsystem som tettesjikt på vegger.

På grunn av at vinduet er plassert i dusjsonen, anbefales det å opprettholde bruk av lukket dusjkabinett for å redusere belastningen fra dusjvann på veggflater og vinduskonstruksjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servantskap med heldekkende servantplate, ettgreps blandebatteri, overskap med speil og lys, høyskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Nyheimsvegen 19 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 312
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon (ikke mekanisk avtrekk). Våtrom skal (ifølge NS3600:2025) være utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset ventilasjon på bad kan føre til noe opphopning av fukt og lengre tørketid etter bruk.
Hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er utført i mur/betong, og hulltaking er ikke mulig og er unntatt i forskriften. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader ved øvrige fuktundersøkelser.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv. Malte slette vegger. Malt betong på innvendig tak. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter i fabrikkmalt utførelse og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vaskemaskin, vannstoppsystem og benkbereder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noen skader på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

• Avviket vurderes per i dag å være av kosmetisk karakter. Det foreligger ikke umiddelbart behov for utskifting, men vedlikehold tilrås for å forebygge videre utvikling.

For å oppnå TG0/TG1 må det foretas nødvendige utbedringer eller utskiftinger.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

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

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Kun synlige vannledninger/installasjoner inne i selve boligen er besiktiget.

Felles stigeledninger frem til tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslagetsansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

Det er kjent at borettslaget har utført oppgraderinger (rørfornying) på felles avløpsrør i 2025.
Felles avløpsledninger fra tilkoblingspunkt, er bygningsdeler hører til under felles anliggende og er da borettslaget ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og ventiler tilsluttet byggets kanalsystemer ut, samt ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenken, hvor avløpslange fra ekspansjonskranen er ført til avløpssystemet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i felles oppgang.

Dokumentert arbeid utført i regi av nåværende eier: Oppdeling kurs til bad. Inntrekking kabling, tilkobling ledig sikring. Arbeidet ble utført i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales nærmere kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

• Deler av det elektriske anlegget har delvis eldre utførelse og/eller mangler samsvarserklæringer. At et anlegg – eller deler av det – er av eldre dato, innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler. Slike anlegg har imidlertid generelt høyere risiko for at alvorlige feil eller avvik kan utvikle seg over tid.
For eldre elektriske anlegg, samt anlegg hvor det helt eller delvis mangler samsvarserklæringer, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet gjennomfører en teknisk kontroll av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter som har kompetanse og myndighet til å utføre slik kontroll. En slik gjennomgang kan avdekke feil og mangler som kan kreve tiltak, og eventuelt danne grunnlag for utstedelse av nødvendig dokumentasjon eller
samsvarserklæring for anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det anbefales nærmere kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

Nyheimsvegen 19 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 312
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Bygningsdelen er nok utført i samsvar med de krav til høyde/åpninger o.l. og byggeskikk som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger normalt ikke krav om at eksisterende bygningsdeler skal oppgraderes til dagens forskriftsnivå.

Kjøper og brukere må selv vurdere behovet for eventuelle sikkerhetstiltak ut fra egen bruk, herunder hensyn til barns sikkerhet.

Balkonger, altaner o.l. hører normalt inn under borettslagets ansvar, med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Eventuelle spørsmål om vedlikehold eller utskifting må derfor rettes til borettslaget.
Det kan likevel være at beboerne selv har ansvar for vedlikehold av overflater/dekker.

• Deler av det elektriske anlegget har delvis eldre utførelse og/eller mangler samsvarserklæringer. At et anlegg – eller deler av det – er av eldre dato, innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler. Slike anlegg har imidlertid generelt høyere risiko for at alvorlige feil eller avvik kan utvikle seg over tid.
For eldre elektriske anlegg, samt anlegg hvor det helt eller delvis mangler samsvarserklæringer, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet gjennomfører en teknisk kontroll av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter som har kompetanse og myndighet til å utføre slik kontroll. En slik gjennomgang kan avdekke feil og mangler som kan kreve tiltak, og eventuelt danne grunnlag for utstedelse av nødvendig dokumentasjon eller
samsvarserklæring for anlegget.

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

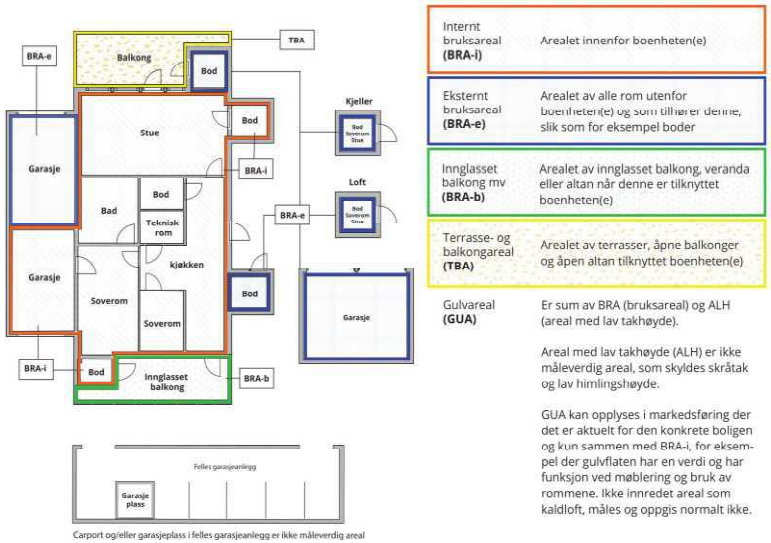
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	43			43	5
Kjeller		9		9	
SUM	**43**	**9**			**5**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

BRA-e: Boenheten disponerer 3 private boder i felles kjeller med adkomst via fellesarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert et soverom innenfor opprinnelig stueareal.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Del av opprinnelig stueareal er bygget om til et eget, lukket rom som benyttes som soverom. Rommet fremstår som et selvstendig rom på grunn av omsluttende vegger og dør. Dokumentasjon som viser at etableringen av rommet som soverom er omsøkt eller offentlig godkjent er ikke fremlagt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Morten Huus Rønningen	Takstingeniør
	Ludvig Via	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	312		0	3383.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nyheimsvegen 19 C

Hjemmelshaver
Borettslaget Skovgård Søndre

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SKOVGÅRD SØNDRE	848718742			Øygarden Julia Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.07.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	08.07.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått	117	Nei

Nyheimsvegen 19 C , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 312
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. 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.

Selgere

Julia Elise Øygarden

Boligen

Nyheimsvegen 19C
7058 CHARLOTTENLUND

5001-17/312/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Trondheim bad og byggteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 2026. Meislet opp gulv, lagt ny membran og lagt varmekabler i gulv, flyttet sluk og flislagt. Bygget og slettet ut en vegg, bygget dokasse og nytt toalett. Nytt dusjkabinett og alt av nytt baderomsinnredning

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran er lagt og nytt sluk er flyttet og installert.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Aqua

   Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i felles avløp i borettslaget og forgreningene til alle leiligheter.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Trondheim bad og byggteknikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til bad

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

enova

Energiattest



Adresse	Nyheimsvegen 19C, 7058 CHARLOTTENLUND
Dato for energimerking	05.08.2026
Merkenummer	Energiattest-2026-327307
Bygningskategori	Boligblokker
Bygningsnummer	182226033
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	—
Bruksenhetsnummer	H0202



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår: 1962	Bygningstype: Leilighet
Bruksareal: 43,0 m²	Oppvarmet bruksareal: 43,0 m²
Oppvarmet etasje: 1	Bygningsmateriale: Betong
Oppvarming: Elektrisitet	
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år: 201,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: 216,05 kWh/m²	Totalt levert pr. år: 9 290 kWh



Nyheimsvegen 19C, 7058 CHARLOTTENLUND

Detaljering

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

Nyheimsvegen 19C, 7058 CHARLOTTENLUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter

for Borettslaget Skovgård Søndre org nr. 848 718 742 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.06.1961, sist endret 18.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Skovgård Søndre er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Ønsker en andelseier å foreta endringer eller installasjoner på utvendig fasade og arealer, skal det på forhånd søkes om godkjenning fra styret i borettslaget. Dette gjelder bl.a. montering av varmepumper, parabolantenner, oppsett av platting/terrasse, levegg, varmelampe, markiser og utelys. Samtykke forutsetter at andelseier aksepterer et utvidet ansvar for tiltaket slik det fremgår av pkt (5) og (6) under, samt pkt (6) under «Andelseiers vedlikeholdsansvar».

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som sol/vindavskjerming, varmepumpe og fliser, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonen tilhører.

(6) Tiltak på fellesareal/-bygningsmasse som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Andeler som har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder andeler i 1. etg som har fått tillatelse til å etablere platting i tilknytning til trapp fra veranda ned til grunnplan, bærer det fulle praktiske og økonomiske vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Dette omfatter bl.a. løpende og periodisk vedlikehold, reparasjoner og utskifting, samt økonomisk og praktisk ansvar for de- og remontering i forbindelse med tiltak på fellesareal som er vedtatt av borettslaget. Ansvaret følger andelen og gjelder derfor også etterfølgende andelseiere av de aktuelle leilighetene.

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

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

(9) For skader som en andelseier er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Hvis borettslagets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

(10) Borettslaget har ila 2023 gjennomført en større rehabilitering av alle skorsteiner. For å ivareta denne investeringen, og brannsikkerheten i borettslaget, gjelder følgende:

- Det skal søkes skriftlig til styret før montering/tilkobling av ny ovn/peis.
- Det skal søkes skriftlig til styret før demontering/frakobling av ovn/peis. Dette gjelder også midlertid demontering/frakobling ifm oppussing eller annet.
- Alle tiltak tilknyttet ovn/peis/skorstein skal utføres fagmessig. Hva som skal gjøres, og hvem som skal utføre arbeidene, skal fremgå av søknader nevnt ovenfor.
- Det er ikke tillatt å tildekke skorstein eller ildsted med brannbart materiale.
- Mislighold av ovenfor nevnte bestemmelser vil kunne medføre erstatningsansvar for skader på fyringsanlegget og annet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

(6) Borettslaget refunderer inntil kr 10.000,- ved skifte av gammelt soilsluk. Kvittering fra autorisert håndverker må fremlegges. Borettslaget dekker kostnaden til utbedring i de tilfeller det går hull i taket til den under. Alle kostnader må dokumenteres og sendes styret sammen med søknad om refusjon.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET SKOVGÅRD SØNDRE

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28.10.2020, sist revidert 18.05.2026.

1. **Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. **Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles de andre beboerne i blokka i god tid.

Det samme gjelde ved oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører sjenerende støy. Slik støy tillates i tidsrommet:
Hverdager: 07:00-20:00
Lørdag: 10:00–18:00
Bruk av slagbor o.l. som medfører ekstra mye bråk bør unngås den siste timen.

På søndager, hellig- og høytidsdager skal det ikke utføres støyende oppussing.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger m.m. Parabolantenne og varmepumpe er ikke tillatt per i dag.

Endringer som medfører inngrep i bærende konstruksjoner, fellesrør, ledninger og andre felles installasjoner skal godkjennes av styret. Dette inkluderer bytte av sluk på bad. Sjekkliste for slukbytte vedlagt husordensreglene skal leses og følges ved bytte av sluk.

Andelseiere i 2, 3 og 4 roms leiligheter i 1. etg kan etter godkjenning fra styret etablere plattinger iht den standard. Herunder skal en platting:

- ikke være mer enn 2,70-2,85 m lang og 1,9-2,0 m bred/dyp
- ikke høyere enn 15 cm fra bakkeplan
- være flyttbar/kunne demonteres
- platting skal beises med Jotun Terrassebeis/lasyr, farge 0623 Burmateak

Plattinger som ikke bygges iht standard kan kreves ombygd/fjernet.

Den til enhver tid hjemmelshaver til en eier av andel som har etablert platting bærer selv økonomisk og praktisk ansvar for de- og remontering i forbindelse med tiltak på fellesareal som er vedtatt av borettslaget. Andelseier har videre det fulle vedlikeholdsansvaret for plattingen, herunder utskifting.

4. **Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Returpunkt for tekstiler/sko og glass/metall finnes ved vaktmestergarasjen. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler leveres direkte til forhandler. Beholder for spesialavfall hentes av kommunen to ganger i året, og varsles på SMS i forkant. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan plasseres i fellesareal i kjeller (ikke trapperom) så lenge rømningsveiene er frie.

Mating av fugler og dyr på borettslagets eiendom, herunder egen veranda, er ikke tillatt.

Inngangsdører og andre fellesdører skal alltid være låst. Lyset i kjeller slukkes etter bruk.

Beplantning og/eller endring på fellesarealer skal godkjennes av styret.

Røyking er forbudt i fellesareal innomhus, sånn som i ganger, trapperom og kjeller. Ved røyking på veranda må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem.

Det ikke tillatt å lade elsykler, sparkesykler og annet utstyr i borettslagets kjeller/fellesareal. Lading skal skje under oppsyn, og i rom med røykvarsler. Ta med deg batteriet opp i egen leilighet, og lad kun når du er våken og til stede. Det kan gjøres unntak for motoriserte hjelpemidler fra Hjelpemiddelsentralen. Ta kontakt med styret for avklaring.

5. **Kjøring og parkering**

Søknad om garasje eller p-plass rettes til TOBB ved bruk av eget skjema på tobb.no

For å sikre parkering nok til alle, må de som er tildelt garasje og**/**eller parkeringsplass kun benytte disse. Garasje og parkeringsplasser gjelder kun for registrerte motorkjøretøy som er i bruk. Garasjer skal ikke brukes til lagring. Fremleie av garasje er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene i Konglevegen, da dette er fortau. Slik parkering resulterer i at gående må ut på veien, noe som gir et uoversiktlig trafikkbilde for beboere som rygger ut av garasjen sin.

Gjesteparkeringene er plassert utenfor vaktmestergarasjen i Hørløcks vei 4. Gjesteparkering er forbeholdt gjester, og skal ikke benyttes av faste beboere. Gjesteparkering er fortrinnsvis korttidsparkering. Ta kontakt med styret ved behov for parkering over lengre tid.

Kjøring og parkering ved blokkene er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

6. **Dyrehold**

Dyrehold skal søkes styret. Ved godkjennelse fra styret forutsettes det at andelseier forholder seg til borettslagets vilkår og regler for dyrehold. Andelseier må signere på et skjema som bekrefter dette.

Vilkår:
- Andelseier skal påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for andelseiere eller beboere
- Andelseier er ansvarlig for skader dyret påfører borettslagets fellesarealer
- Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område
- Andelseier er forpliktet til å fjerne ekskrementer etter dyret

7. **Andre bestemmelser**

Fellesvaskeri – et tilbud til beboerne
Regler for bruk av vaskerommets fasiliteter er slått opp i vaskerommet og skal følges.

Vaskemaskin/tørketrommel kan benyttes i tidsrommet:
- Hverdager 07:00-22:00
- Lørdager 09:00-20:00

Borettslagets tilbud om vasking/tromling gjelder ikke på søndag, hellig- og høytidsdager.

Bruk av vaskemaskin og tørketrommel i vaskekjeller skjer på eget ansvar. Det vil ikke bli utbetalt erstatning for evt. skader på klær.

Grilling
Av hensyn til naboer og brannvern er det ikke tillatt å grille på verandaene.

Blomsterkasser
Blomsterkasser skal ikke henge på utsida av verandaene.

Elektrisk utstyr i kjellerboder
Kjøleskap og/eller fryser som settes i kjeller skal meldes styret som belaster eier en årlig avgift for bruk at felles strøm. Det skal ikke brukes skjøteledning.

Endring av ildsted
Borettslaget har ila året 2023 gjennomført en større rehabilitering av alle skorsteiner i laget. For å ivareta denne investeringen, og brannsikkerheten i borettslaget, gjelder følgende:
- Det skal søkes skriftlig til styret før montering/tilkobling av ny ovn/peis.
- Det skal søkes skriftlig til styret før demontering/frakobling av ovn/peis. Dette gjelder også midlertid demontering/frakobling ifm oppussing eller annet.
- Alle tiltak tilknyttet ovn/peis/skorstein skal utføres fagmessig. Hva som skal gjøres, og hvem som skal utføre arbeidene, skal fremgå av søknader nevnt ovenfor.
- Det er ikke tillatt å tildekke skorstein eller ildsted med brannbart materiale.
- Mislighold av ovenfor nevnte bestemmelser vil kunne medføre erstatningsansvar for skader på fyringsanlegget og annet.

8. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Borettslaget Skovgård Søndre - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 530 384	4 081 834	4 530 300	4 711 512
Felleskostnader kapitaldel		3 016 824	2 856 804	3 016 952	3 052 500
Inntekter garasjer		50 768	49 855	50 100	54 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		810 720	779 040	811 000	911 200
Andre tillegg	1	264 456	264 456	264 456	268 296
Andre driftsinntekter	2	371 803	63 984	66 340	71 440
Sum driftsinntekter		**9 044 955**	**8 095 973**	**8 739 148**	**9 069 548**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-679 361	-694 818	-749 684	-800 719
Styrehonorar		-160 000	-160 000	-160 000	-166 000
Avskrivninger		-349 236	-28 955	-11 517	-325 914
Forretningsførerhonorar		-188 653	-182 626	-188 600	-196 800
Honorar administrative tjenester		-82 934	-79 991	-80 500	-85 000
Eksterne honorar	4	-28 235	-33 175	-13 600	-19 600
Kontingent boligbyggelag		-47 600	-43 550	-46 900	-48 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-64 077	-185 675	-70 600	-100 000
Vaktmestertjenester		-94 349	-72 213	0	-100 000
Renholdstjenester		-104 181	-61 469	-78 000	-110 400
Løpende vedlikehold	6	-265 701	-446 169	-300 000	-410 000
Periodisk vedlikehold	7	-6 854 774	-1 534 542	-7 900 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-813 904	-772 416	-811 000	-911 200
Forsikring		-712 346	-568 486	-652 800	-762 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-896 129	-834 957	-784 000	-919 200
Eiendomsavgifter		-453 150	-484 949	-509 000	-471 300
Energi, felles		-165 896	-158 708	-161 000	-161 000
Andre driftsutgifter	8	-127 848	-124 556	-1 639 500	-99 500
Sum driftskostnader		**-12 088 372**	**-6 467 253**	**-14 156 701**	**-5 686 633**
DRIFTSRESULTAT		**-3 043 417**	**1 628 720**	**-5 417 553**	**3 382 915**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		211 129	92 294	122 000	70 000
Finanskostnader		-2 311 642	-1 989 768	-2 441 000	-2 107 500
Netto finansposter		**-2 100 513**	**-1 897 474**	**-2 319 000**	**-2 037 500**
Resultat før skattekostnad		**-5 143 930**	**-268 754**	**-7 736 553**	**1 345 415**
Ordinært resultat etter skatt		-5 143 930	-268 754	-7 736 553	1 345 415
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**-5 143 930**	**-268 754**	**-7 736 553**	**1 345 415**
Disponering av totalresultat:		-5 143 930	-268 754	-7 736 553	1 345 415
Overført til udekket tap		-5 143 930	-268 754	0	0

Borettslaget Skovgård Søndre - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	17 425 820	17 425 820
Garasjer	10, 14	98 921	86 063
Maskiner	10	1 186 783	1 493 727
Andre anleggsmidler	10	185 717	35 087
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	199 348	199 348
Sum anleggsmidler		**19 096 588**	**19 240 045**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	29 119	33 103
Periodiserte kostnader		981 441	959 234
Mellomregning Klare Finans	11	171 044	138 297
Opptjente renter		200 315	92 294
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	3 549 955	11 118 365
Sum omløpsmidler		**4 931 874**	**12 341 293**
SUM EIENDELER		**24 028 462**	**31 581 338**

Org.nr: 848 718 742 - 20

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Skovgård Søndre

Tid: Mandag 17.11.2025 - kl. 19:00
Sted: Charlottenlund Idrettspark

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. Valg

2.1 Valg av leder frem til våren 2026 (gjenværende periode)

Styreleder Heidi Løberg trekker seg på grunn av personlige årsaker.

Styremedlem John Are Drivvold har sagt seg villig til å stille til valg som ny leder.

Andre kan også stille til valg.

2.2 Valg av styremedlem frem til våren 2026 (gjenværende periode)

Hvis styremedlem John Are Drivvold blir valgt som leder må det velges et styremedlem som trer inn i hans verv frem til neste ordinære generalforsamling.

Heidi Løberg har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem for denne perioden.

Andre kan også stille til valg.

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Skovgård Søndre

Tid: Mandag 18.05.2026 - kl. 18:00
Sted: Charlottenlund Idrettshall

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. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Varmepumpe

Sak fra Aslaug og Asbjørn Breiby.

Vi ønsker å montere varmepumpe luft til luft. Vi ønsker å spare strøm. Det var varmt i sommer, med varmepumpe kan vi også kjøle om sommeren. Vi bor i en 4 roms i 4C og forstyrrer ingen. Varmepumpe kan monteres på veranda på gummiklosser.

Kommentar fra styret:
Flere beboere har uttrykt interesse for å installere varmepumpe i egen leilighet. Varmepumpe kan gi lavere strømforbruk, bedre inneklima og mulighet for kjøling om sommeren. Samtidig innebærer installasjon i blokk både tekniske, estetiske og støyrelaterte hensyn som må vurderes samlet.

Styret ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling til om varmepumper skal tillates i borettslaget.

Fordeler ved å tillate varmepumper
- Redusert strømforbruk (tre ganger mer varmeenergi i forhold til tradisjonelle panelovner).
- Bedre inneklima gjennom filtrering av luft og jevnere temperatur.
- Mulighet for kjøling i varme perioder.
- Miljøgevinst ved mer energieffektiv oppvarming.
- Beboere med helseutfordringer slipper å håndtere ved.

Ulemper og hensyn
- Støy fra utedel, som kan påvirke naboer.
- Fasadeendring, som krever godkjenning og kan påvirke byggets estetikk.
- Plassering av utedel må gjøres etter faste retningslinjer.
- Redusert effekt på svært kalde dager, som kan gjøre at annen oppvarming fortsatt må brukes.
- Vedlikeholdsansvar ligger hos den enkelte beboer.
- Andelseier har ansvaret for de- og remontering ifm vedlikehold på bygningsmasse.

Styrets vurdering
Styret vurderer at varmepumper kan være et positivt tiltak for beboerne, men at det kreves klare rammer for å sikre at installasjoner skjer på en trygg, estetisk og støyredusert måte. Det anbefales derfor at generalforsamlingen tar stilling til et prinsippvedtak, og at styret ved et positivt vedtak for montering av varmepumper får fullmakt til å utarbeide detaljerte retningslinjer.

Forslag til vedtak:

Alternativ A – Tillate varmepumper med retningslinjer
Generalforsamlingen vedtar at installasjon av luft-til-luft-varmepumper tillates i borettslaget. Styret gis fullmakt til å utarbeide og godkjenne retningslinjer for:
- type varmepumpe
- plassering av utedel (veranda og/eller bakkeplan)
- krav til støy
- krav til montasje og fagmessig utførelse
- ansvar for vedlikehold og eventuelle skader

Hver installasjon skal godkjennes av styret før arbeid igangsettes.

Alternativ B – Ikke tillate varmepumper
Generalforsamlingen vedtar at installasjon av varmepumper ikke tillates i borettslaget.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.2 Vedtektsendring - varmepumper

Sak fra styret.

Denne saken behandles kun ved positivt vedtak i sak 5.1.

Styret forslår at "varmepumpe" spesifiseres i vedtektenes punkt 4 (6), 5-1 (2) og 5-1 (6) som vist under:

4. Borett og bruksoverlating
(6) Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer må det på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke, bl.a. i henhold til de regler og skjema som følger vedlagt husordensreglene. Dette gjelder bl.a. oppsett/endring av platting/terrasse, levegg, markiser, elektronisk dørlås og **varmepumpe**. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer vilkår og ansvar for tiltaket slik det fremgår av dette pkt 4-1 og pkt 6-1 (6).

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, **varmepumpe**, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(6) Andeler som har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder **varmepumpe og** andeler i 1. etg som har fått tillatelse til å etablere platting i tilknytning til trapp fra veranda ned til grunnplan, bærer det fulle praktiske og økonomiske vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Dette omfatter bl.a. løpende og periodisk vedlikehold, reparasjoner og utskifting, samt økonomisk og praktisk ansvar for de- og remontering i forbindelse med tiltak på fellesareal som er vedtatt av borettslaget. Ansvaret følger andelen og gjelder derfor også etterfølgende andelseiere av de aktuelle leilighetene.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.3 Vedtektsendring - endring av støtte til bytte av sluk

Sak fra styret.

Styret foreslår at støtten til skifte av gammelt soilsluk på bad økes fra kr 6000 til kr 10.000. I tillegg foreslår styret at det tas inn en setning i borettslagets vedtekter om at boligiselskapet dekker kostnaden med utbedring i de tilfeller det går hull i taket til den under.

Dagens tekst i vedtektene:
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.
(6) Borettslaget refunderer inntil kr 6000,- ved skifte av gammelt soilsluk. Kvittering fra autorisert håndverker må fremlegges.

Forslag til ny tekst:
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.
(6) Borettslaget refunderer inntil kr **10.000,-** ved skifte av gammelt soilsluk. Kvittering fra autorisert håndverker må fremlegges. **Borettslaget dekker kostnaden til utbedring i de tilfeller det går hull i taket til den under. Alle kostnader må dokumenteres og sendes styret sammen med søknad om refusjon.**

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.4 Husordensreglenes punkt 3 endres

Sak fra styret.

Ved flertall for varmepumpe i sak 5.1 må ordet **varmepumpe** fjernes fra avsnitt to.

Styret foreslår i tillegg å ta inn en spesifisering om skifte av sluk på bad (uthevet) i avsnitt tre. Sjekklisten det vises til følger vedlagt.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger m.m. Parabolantenne og **varmepumpe** er ikke tillatt per i dag.

Endringer som medfører inngrep i bærende konstruksjoner, fellesrør, ledninger og andre felles installasjoner skal godkjennes av styret. **Dette inkluderer bytte av sluk på bad. Sjekkliste for slukbytte vedlagt husordensreglene skal leses og følges ved bytte av sluk.**

5.5 Vedtektsendring - bruk av Varmeforum

Sak fra styret.

Styret har erfart at det går tapt vesentlig informasjon ved utskiftning av styremedlemmer fra år til år. Manglende kontinuitet og tapt kunnskap øker risikoen for feil og manglende etterlevelse av krav fra brannmyndigheter.

Dagens situasjon
Varmeforum gjennomførte piperehabiliteringen i borettslaget i 2023, og har derfor totaloversikt over hva som er installert, hvordan anlegget er bygget opp og hvilke tekniske forutsetninger som gjelder. Varmeforum har i tillegg:

- serviceansvar for viftene på taket
- ansvar for vurdering og justering av viftestyrke ved endring i antall ildsteder per pipeløp
- kompetanse til å vurdere helheten i anlegget ved endringer

Styrets vurdering
Styret mener det er hensiktsmessig å vedtektsfeste at Varmeforum skal benyttes ved endring av ildsted. Dette vil:

- redusere sårbarhet ved styreendringer
- sikre korrekt faglig vurdering ved endring av ildsted eller pipeløp
- redusere risiko for feilinstallasjoner og manglende justeringer
- sikre korrekt håndtering av meldinger og søknader til Trøndelag brann- og redningstjeneste

Styret foreslår endring som vist under (uthevet) i vedtektenes punkt 5-1 (10):

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
10) Borettslaget har ila 2023 gjennomført en større rehabilitering av alle skorsteiner. For å ivareta denne investeringen, og brannsikkerheten i borettslaget, gjelder følgende:

• Det skal søkes skriftlig til styret før montering/tilkobling av ny ovn/peis.

• Det skal søkes skriftlig til styret før demontering/frakobling av ovn/peis. Dette gjelder også midlertid demontering/frakobling ifm oppussing eller annet.

• Alle tiltak tilknyttet ovn/peis/skorstein skal utføres **av Varmeforum** (i stedet for "fagmessig"). Hva som skal gjøres, **og hvem som skal utføre arbeidene** (bisetning fjernes), skal fremgå av søknader nevnt ovenfor.

• Det er ikke tillatt å tildekke skorstein eller ildsted med brannbart materiale.

• Mislighold av ovenfor nevnte bestemmelser vil kunne medføre erstatningsansvar for skader på fyringsanlegget og annet.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.6 Husordensreglenes punkt 7 avsnitt "Endring av ildsted"

Ved positivt vedtak i sak 5.5 gjøres tilsvarende endring i husordensreglene.

5.7 Videokamera ved hoveddør

Sak fra Silje E. Haugland.

Jeg har ved flere tilfeller opplevd at det ringer på hos meg uanmeldt. Senest i går ringte det på kl 16:50 og kl 17:00. Jeg åpner aldri når jeg ikke venter besøk, og synes det er ubehagelig. Naboen rett ved siden av var det ingen som ringte på hos i går, men hun har og ved flere anledninger opplevd det samme. I tillegg bryter det noe med personvern også når det står navnet vårt nede på ringeklokkene.

Forslag til vedtak:
Bytte ut døråpnersystemet og få kamera nede ved hoveddør i blokka.

Kommentar fra styret:
Borettslagets porttelefonsystem er av eldre dato, men har ikke vært prioritert byttet. Styret har innhentet et tilbud på nytt system, både med og uten kamera, hvor kostnaden ligger på mellom 500.000 og 1.000.000 kroner. Styret foreslår at det stemmes over hvorvidt dette er noe som skal prioriteres før saken utredes ytterligere.

Når det gjelder merking av ringetablå, har det tradisjonelt vært vanlig praksis å benytte navn. Den enkelte beboer har imidlertid rett til å reservere seg mot slik merking. Styret er positive til å endre praksis ved merking av ringetablå, og vil ved eierskifter ta kontakt med kjøper for å avklar om vedkomne ønsker navn eller bolignummer på sin ringeklokke.

Styret foreslår også å sende ut en SMS til dagens eiere med beskjed om at den som ønsker bolignummer på sin ringeklokke i stedet for navn må gi styret beskjed om det.

5.8 Bytte til Norgespris på felles strøm og lading av el bil

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inkl. mva. Prisen vil justeres 1. januar 2027.

Boligselskap har rett til å bestille Norgespris for felles forbruk i boligselskapet. Felles forbruk kan for eksempel være strøm til varmtvann, vaskekjeller, oppvarming av fellesområder og beboernes lading av el bil.

Stortinget har vedtatt at Norgespris skal vare frem til 31. desember 2029. Norgesprisen på 50 øre per kilowattime inkl. mva gjelder ut 2026. Fra 1. januar 2027 vil prisen justeres. Du må aktivt bestille Norgespris på nytt dersom du fortsatt ønsker Norgespris i 2027.

Historisk har strømprisen i Midt Norge i snitt vært lavere enn Norgespris. Nå mener ekspertene at mye tyder på vedvarende høye strømpriser og at det er sannsynlig at den vil ligge over Norgespris ut året.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
John Are Drivvold (stiller til gjenvalg)

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Heidi Løberg (stiller til gjenvalg)
Thomas Chytra (stiller ikke til gjenvalg)

Sundas Afridi har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Alexander Haugen (stiller ikke til gjenvalg)
Anne Marit Bjørklid (stiller til gjenvalg)

Mildrid Irene Skjerve har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem.
Thomas Chytra ønsker også å stille til valg som varamedlem.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Hasse Fossback (stiller til gjenvalg)
Anne Marit Bjørklid (stiller til gjenvalg)

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

Trondheim, 05.05.2026
Borettslaget Skovgård Søndre
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Skovgård Søndre mandag 18.05.2026 kl. 18:00
Sted: Charlottenlund Idrettshall.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Grindstad fra Boligbyggelaget TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Løberg fra styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Mette Håkonsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 34

Antall fullmakter: 6

Totalt stemmeberettigede: 40

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 166.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Varmepumpe

Sak fra Aslaug og Asbjørn Breiby.

Vi ønsker å montere varmepumpe luft til luft. Vi ønsker å spare strøm. Det var varmt i sommer, med varmepumpe kan vi også kjøle om sommeren. Vi bor i en 4 roms i 4C og forstyrrer ingen. Varmepumpe kan monteres på veranda på gummiklosser.

Kommentar fra styret:
Flere beboere har uttrykt interesse for å installere varmepumpe i egen leilighet. Varmepumpe kan gi lavere strømforbruk, bedre inneklima og mulighet for kjøling om sommeren. Samtidig innebærer installasjon i blokk både tekniske, estetiske og støyrelaterte hensyn som må vurderes samlet.

Styret ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling til om varmepumper skal tillates i borettslaget.

Fordeler ved å tillate varmepumper
- Redusert strømforbruk (tre ganger mer varmeenergi i forhold til tradisjonelle panelovner).
- Bedre inneklima gjennom filtrering av luft og jevnere temperatur.
- Mulighet for kjøling i varme perioder.
- Miljøgevinst ved mer energieffektiv oppvarming.
- Beboere med helseutfordringer slipper å håndtere ved.

Ulemper og hensyn
- Støy fra utedel, som kan påvirke naboer.
- Fasadeendring, som krever godkjenning og kan påvirke byggets estetikk.
- Plassering av utedel må gjøres etter faste retningslinjer.
- Redusert effekt på svært kalde dager, som kan gjøre at annen oppvarming fortsatt må brukes.

- Vedlikeholdsansvar ligger hos den enkelte beboer.
- Andelseier har ansvaret for de- og remontering ifm vedlikehold på bygningsmasse.

Styrets vurdering
Styret vurderer at varmepumper kan være et positivt tiltak for beboerne, men at det kreves klare rammer for å sikre at installasjoner skjer på en trygg, estetisk og støyredusert måte. Det anbefales derfor at generalforsamlingen tar stilling til et prinsippvedtak, og at styret ved et positivt vedtak for montering av varmepumper får fullmakt til å utarbeide detaljerte retningslinjer.

Forslag til vedtak:

Alternativ A – Tillate varmepumper med retningslinjer
Generalforsamlingen vedtar at installasjon av luft-til-luft-varmepumper tillates i borettslaget. Styret gis fullmakt til å utarbeide og godkjenne retningslinjer for:
- type varmepumpe
- plassering av utedel (veranda og/eller bakkeplan)
- krav til støy
- krav til montasje og fagmessig utførelse
- ansvar for vedlikehold og eventuelle skader

Hver installasjon skal godkjennes av styret før arbeid igangsettes.

Alternativ B – Ikke tillate varmepumper
Generalforsamlingen vedtar at installasjon av varmepumper ikke tillates i borettslaget.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Saken (alternativ A) oppnådde ikke nødvendig flertall (23 stemmer for og 17 mot).

Det ble vedtatt at styret jobber videre med saken, og blant annet sjekker ut mulighet for pumpe på tak. Det kom også opp et spørsmål om brannsikkerhet i forhold til service av pumpene. Styret kaller inn til en ekstraordinær evt. ordinær generalforsamling når dette er utredet.

5.2 Vedtektsendring - varmepumper

Sak fra styret.

Denne saken behandles kun ved positivt vedtak i sak 5.1.

Styret forslår at "varmepumpe" spesifiseres i vedtektenes punkt 4 (6), 5-1 (2) og 5-1 (6) som vist under:

<u>4. Borett og bruksoverlating</u>
(6) Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer må det på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke, bl.a. i henhold til de regler og skjema som følger vedlagt husordensreglene. Dette gjelder bl.a. oppsett/endring av platting/terrasse, levegg, markiser, elektronisk dørlås og **varmepumpe**. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer vilkår og ansvar for tiltaket slik det fremgår av dette pkt 4-1 og pkt 6-1 (6).

<u>5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt</u>
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, **varmepumpe**, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(6) Andeler som har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder **varmepumpe og** andeler i 1. etg som har fått tillatelse til å etablere platting i tilknytning til trapp fra veranda ned til grunnplan, bærer det fulle praktiske og økonomiske

vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Dette omfatter bl.a. løpende og periodisk vedlikehold, reparasjoner og utskifting, samt økonomisk og praktisk ansvar for de- og remontering i forbindelse med tiltak på fellesareal som er vedtatt av borettslaget. Ansvaret følger andelen og gjelder derfor også etterfølgende andelseiere av de aktuelle leilighetene.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Saken går ut som en følge av at sak 5.1 ikke fikk flertall.

5.3 Vedtektsendring - endring av støtte til bytte av sluk

Sak fra styret.

Styret foreslår at støtten til skifte av gammelt soilsluk på bad økes fra kr 6000 til kr 10.000. I tillegg foreslår styret at det tas inn en setning i borettslagets vedtekter om at boligiselskapet dekker kostnaden med utbedring i de tilfeller det går hull i taket til den under.

Dagens tekst i vedtektene:
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.
(6) Borettslaget refunderer inntil kr 6000,- ved skifte av gammelt soilsluk. Kvittering fra autorisert håndverker må fremlegges.

Forslag til ny tekst:
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.
(6) Borettslaget refunderer inntil kr **10.000,-** ved skifte av gammelt soilsluk. Kvittering fra autorisert håndverker må fremlegges. **Borettslaget dekker kostnaden til utbedring i de tilfeller det går hull i taket til den under. Alle kostnader må dokumenteres og sendes styret sammen med søknad om refusjon.**

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Saken ble enstemmig vedtatt.

5.4 Husordensreglenes punkt 3 endres

Sak fra styret.

Ved flertall for varmepumpe i sak 5.1 må ordet **varmepumpe** fjernes fra avsnitt to.

Styret foreslår i tillegg å ta inn en spesifisering om skifte av sluk på bad (uthevet) i avsnitt tre. Sjekklisten det vises til følger vedlagt.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/uteareales, som å sette opp markiser, plattinger, levegger m.m. Parabolantenne og **varmepumpe** er ikke tillatt per i dag.

Endringer som medfører inngrep i bærende konstruksjoner, fellesrør, ledninger og andre felles installasjoner skal godkjennes av styret. **Dette inkluderer bytte av sluk på bad. Sjekkliste for slukbytte vedlagt husordensreglene skal leses og følges ved bytte av sluk.**

Vedtak:
Saken om innstallering av varmepumpe fikk ikke nødvendig flertall, og ordet "varmepumpe" tas derfor IKKE ut av husordensreglene.

Det ble enstemmig vedtatt å ta inn presiseringen om skifte av sluk på bad (siste setning som er uthevet).

5.5 Vedtektsendring - bruk av Varmeforum

Sak fra styret.

Styret har erfart at det går tapt vesentlig informasjon ved utskiftning av styremedlemmer fra år til år. Manglende kontinuitet og tapt kunnskap øker risikoen for feil og manglende etterlevelse av krav fra brannmyndigheter.

Dagens situasjon
Varmeforum gjennomførte piperehabiliteringen i borettslaget i 2023, og har derfor totaloversikt over hva som er installert, hvordan anlegget er bygget opp og hvilke tekniske forutsetninger som gjelder. Varmeforum har i tillegg:

- serviceansvar for viftene på taket
- ansvar for vurdering og justering av viftestyrke ved endring i antall ildsteder per pipeløp
- kompetanse til å vurdere helheten i anlegget ved endringer

Styrets vurdering
Styret mener det er hensiktsmessig å vedtektsfeste at Varmeforum skal benyttes ved endring av ildsted. Dette vil:

- redusere sårbarhet ved styreendringer
- sikre korrekt faglig vurdering ved endring av ildsted eller pipeløp
- redusere risiko for feilinstallasjoner og manglende justeringer
- sikre korrekt håndtering av meldinger og søknader til Trøndelag brann- og redningstjeneste

Styret foreslår endring som vist under (uthevet) i vedtektenes punkt 5-1 (10):

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
10) Borettslaget har ila 2023 gjennomført en større rehabilitering av alle skorsteiner. For å ivareta denne investeringen, og brannsikkerheten i borettslaget, gjelder følgende:

• Det skal søkes skriftlig til styret før montering/tilkobling av ny ovn/peis.

• Det skal søkes skriftlig til styret før demontering/frakobling av ovn/peis. Dette gjelder også midlertid demontering/frakobling ifm oppussing eller annet.

• Alle tiltak tilknyttet ovn/peis/skorstein skal utføres **av Varmeforum** (i stedet for "fagmessig"). Hva som skal gjøres, **og hvem som skal utføre arbeidene** (bisetning fjernes), skal fremgå av søknader nevnt ovenfor.

• Det er ikke tillatt å tildekke skorstein eller ildsted med brannbart materiale.

• Mislighold av ovenfor nevnte bestemmelser vil kunne medføre erstatningsansvar for skader på fyringsanlegget og annet.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Saken trekkes, da andelseiere ikke kan pålegges å bruke en spesifikk leverandør.

5.6 Husordensreglenes punkt 7 avsnitt "Endring av ildsted"
Ved positivt vedtak i sak 5.5 gjøres tilsvarende endring i husordensreglene.

Vedtak:
Saken faller bort som et resultat av at sak 5.5 trekkes.

5.7 Videokamera ved hoveddør
Sak fra Silje E. Haugland.

Jeg har ved flere tilfeller opplevd at det ringer på hos meg uanmeldt. Senest i går ringte det på kl 16:50 og kl 17:00. Jeg åpner aldri når jeg ikke venter besøk, og synes det er ubehagelig. Naboen rett ved siden av var det ingen som ringte på hos i går, men hun har og ved flere anledninger opplevd det samme. I tillegg bryter det noe med personvern også når det står navnet vårt nede på ringeklokkene.

Forslag til vedtak:
Bytte ut døråpnersystemet og få kamera nede ved hoveddør i blokka.

Kommentar fra styret:
Borettslagets porttelefonsystem er av eldre dato, men har ikke vært prioritert byttet. Styret har innhentet et tilbud på nytt system, både med og uten kamera, hvor kostnaden ligger på mellom 500.000 og 1.000.000 kroner. Styret foreslår at det stemmes over hvorvidt dette er noe som skal prioriteres før saken utredes ytterligere.

Når det gjelder merking av ringetablå, har det tradisjonelt vært vanlig praksis å benytte navn. Den enkelte beboer har imidlertid rett til å reservere seg mot slik merking. Styret er positive til å endre praksis ved merking av ringetablå, og vil ved eierskifter ta kontakt med kjøper for å avklare om vedkomne ønsker navn eller bolignummer på sin ringeklokke.

Styret foreslår også å sende ut en SMS til dagens eiere med beskjed om at den som ønsker bolignummer på sin ringeklokke i stedet for navn må gi styret beskjed om det.

Vedtak:
Det ble ikke stemt i saken, da det kom informasjon om at den ikke var ment som en generalforsamlingssak.

Styret velger å endre praksis ved eierskifter med hensyn til merking av ringetablå.

5.8 Bytte til Norgespris på felles strøm og lading av el bil
Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inkl. mva. Prisen vil justeres 1. januar 2027.

Boligselskap har rett til å bestille Norgespris for felles forbruk i boligselskapet. Felles forbruk kan for eksempel være strøm til varmtvann, vaskekjeller, oppvarming av fellesområder og beboernes lading av el bil.

Stortinget har vedtatt at Norgespris skal vare frem til 31. desember 2029. Norgesprisen på 50 øre per kilowattime inkl. mva gjelder ut 2026. Fra 1. januar 2027 vil prisen justeres. Du må aktivt bestille Norgespris på nytt dersom du fortsatt ønsker Norgespris i 2027.

Historisk har strømprisen i Midt Norge i snitt vært lavere enn Norgespris. Nå mener ekspertene at mye tyder på vedvarende høye strømpriser og at det er sannsynlig at den vil ligge over Norgespris ut året.

Vedtak:
Det ble flertall for Norgespris ut 2026. Styret får fullmakt til å vurdere Norgespris for 2027.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg
På valg:
John Are Drivvold (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:
John Are Drivvold

6.2 Styremedlem for 2 år
På valg:
Heidi Løberg (stiller til gjenvalg)
Thomas Chytra (stiller ikke til gjenvalg)

Sundas Afridi har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Heidi Løberg
Sundas Afridi

6.3 Varamedlem for 1 år
På valg:
Alexander Haugen (stiller ikke til gjenvalg)
Anne Marit Bjørklid (stiller til gjenvalg)

Mildrid Irene Skjerve har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem.
Thomas Chytra ønsker også å stille til valg som varamedlem.

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Anne Marit Bjørklid
Mildrid Irene Skjerve

6.4 Valgkomite for 1 år
På valg:
Hasse Fossback (stiller til gjenvalg)
Anne Marit Bjørklid (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Hasse Fossback
Anne Marit Bjørklid

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styreleder John Are Drivvold

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: styret får fullmakt til å velge vara

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Skovgård Søndre
Tidspunkt: Mandag 17.11.2025 kl. 19:00 - Sted: Charlottenlund Idrettspark

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Løberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Anne Mait Bjørklid

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

Vedtak:
Valgt ble: Asbjørn Breiby

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 13

Antall fullmakter: 4

Totalt stemmeberettigede: 17

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Nei

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Valg

2.1 Valg av leder frem til våren 2026 (gjenværende periode)

Styreleder Heidi Løberg trekker seg på grunn av personlige årsaker.

Styremedlem John Are Drivvold har sagt seg villig til å stille til valg som ny leder.

Vedtak:
Valgt som styreleder frem til våren 2026 ble: John Are Drivvold.

2.2 Valg av styremedlem frem til våren 2026 (gjenværende periode)

Hvis styremedlem John Are Drivvold blir valgt som leder må det velges et styremedlem som trer inn i hans verv frem til neste ordinære generalforsamling.

Heidi Løberg har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem for denne perioden.

Vedtak:
Valgt som styremedlem frem til våren 2026 ble: Heidi Løberg

Møteleder

Asbjørn Breiby.
Protokollvitne

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2060/10

Arkiplan AS Arkitektkontor
Innherredsveien 7

N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	06/20214 oppgis ved alle henvendelser		22.06.2010

Nyheimsvegen 19 A, B og C, søknad om ferdigattest for utskifting av balkonger

Byggested: **Nyheimsvegen 19 A- 19 C** Gnr./Bnr.: **17/312**
Bygningsnummer: **182226033**
Ansvarlig søker: **Arkiplan AS Arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Skovgård Søndre v/ TOBB**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 14.06. 2010.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

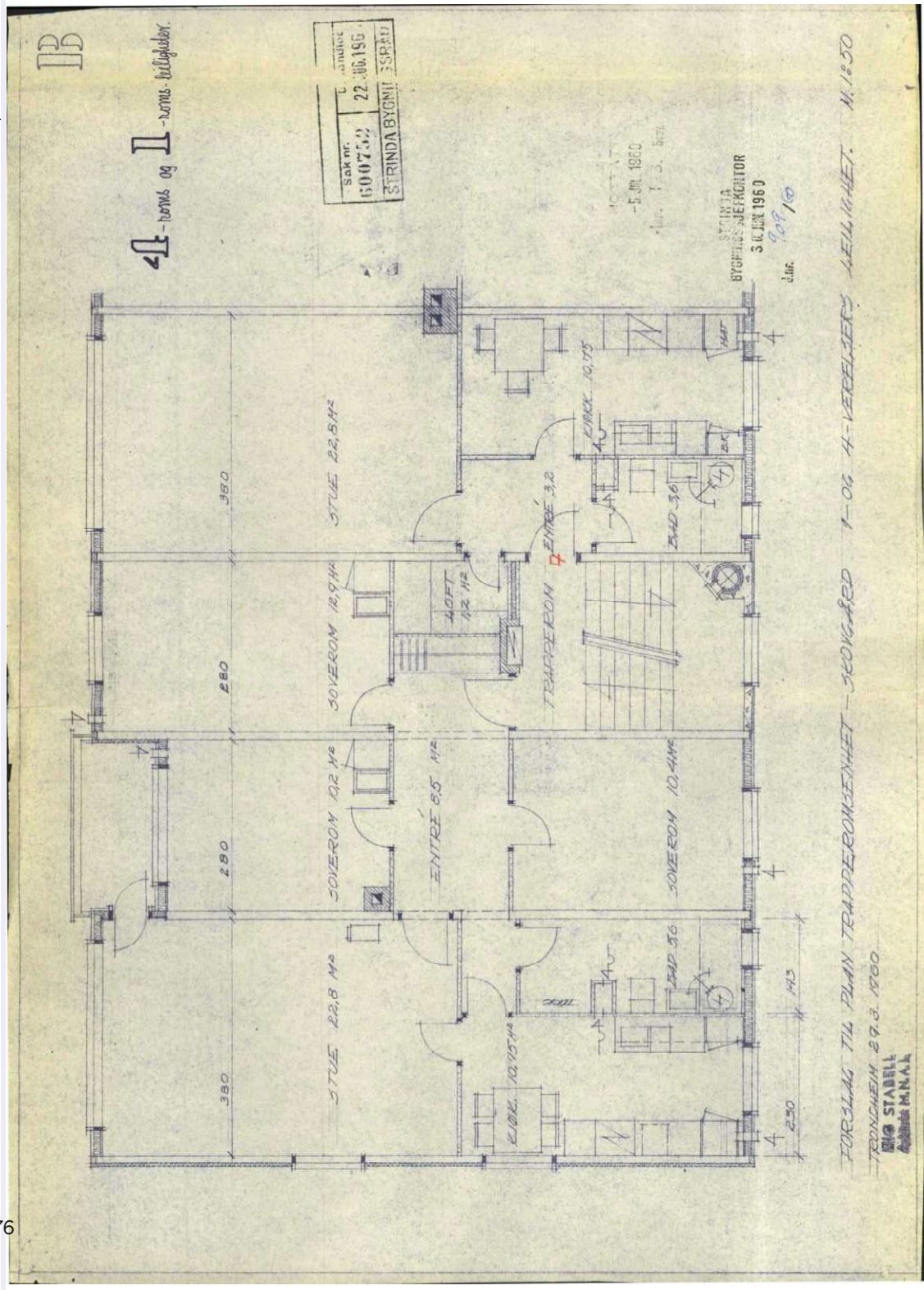
ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 1304/06.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

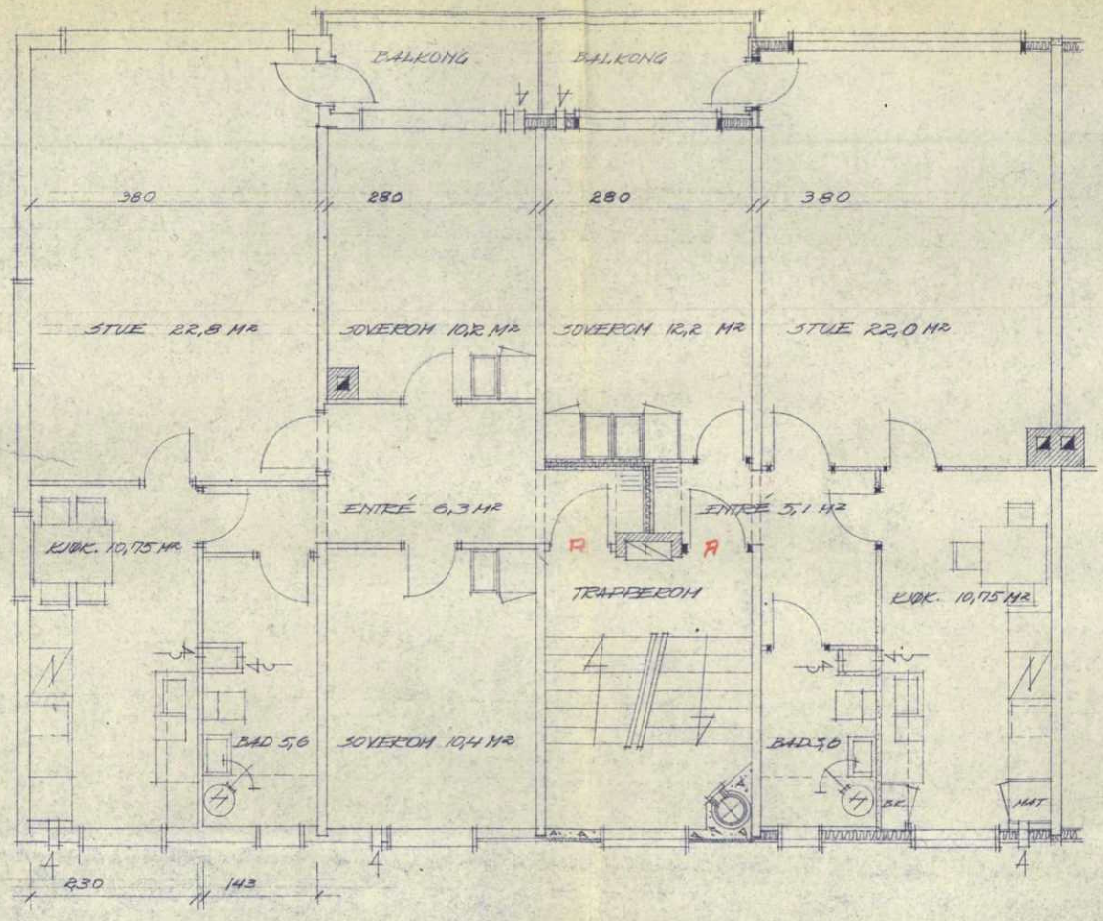
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/



A

3-roms og 2-roms leiligheter.



Sak nr. 600752 | Behandlet 22 AUG. 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD

MOTTATT
- 5 JUL 1960

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
30 JUN 1960
909/60

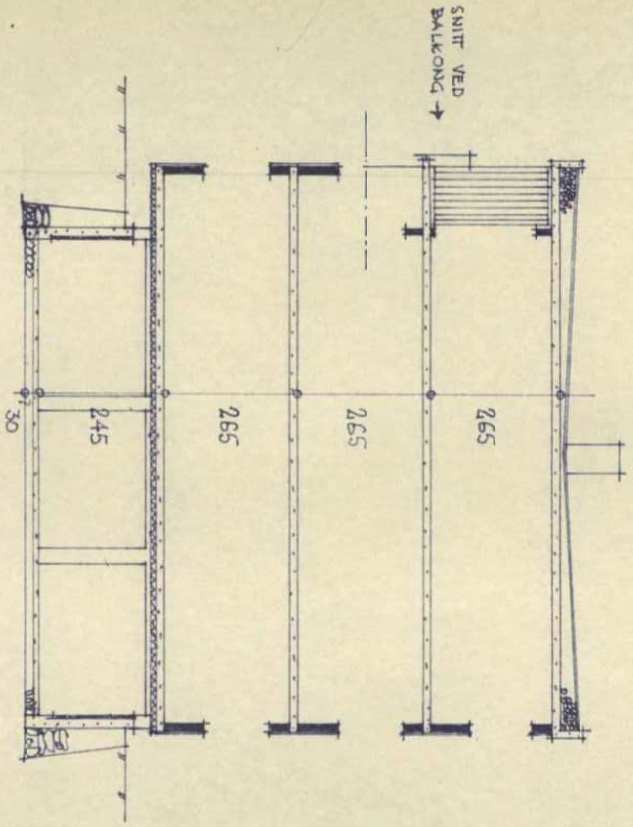
FORSLAG TIL PLAN TRAPPEROMSENHET - SKOVGÅRD 2-OG 3-VÆR. 4 ETG. LEILIGH. M. 1:50

TRONDHEIM 5.7.1960
NIC STABELL
Arkitekt M.N.A.L.

77

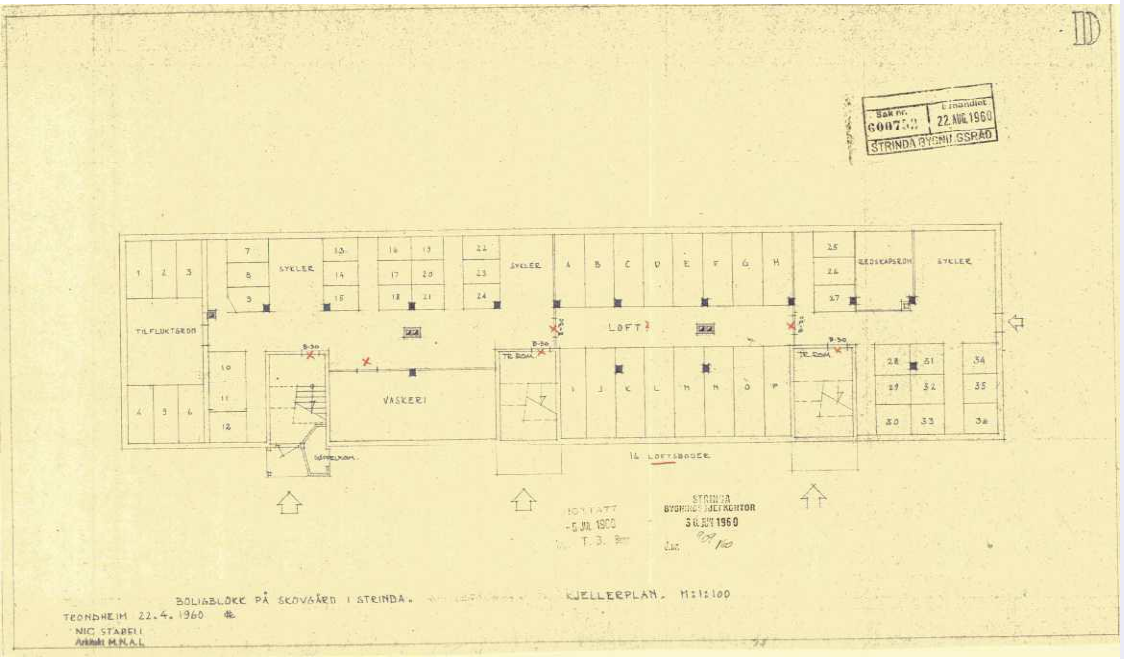
BOLIGBLOKKER PÅ SKOVGÅRD
SNITT.
M. 1:100

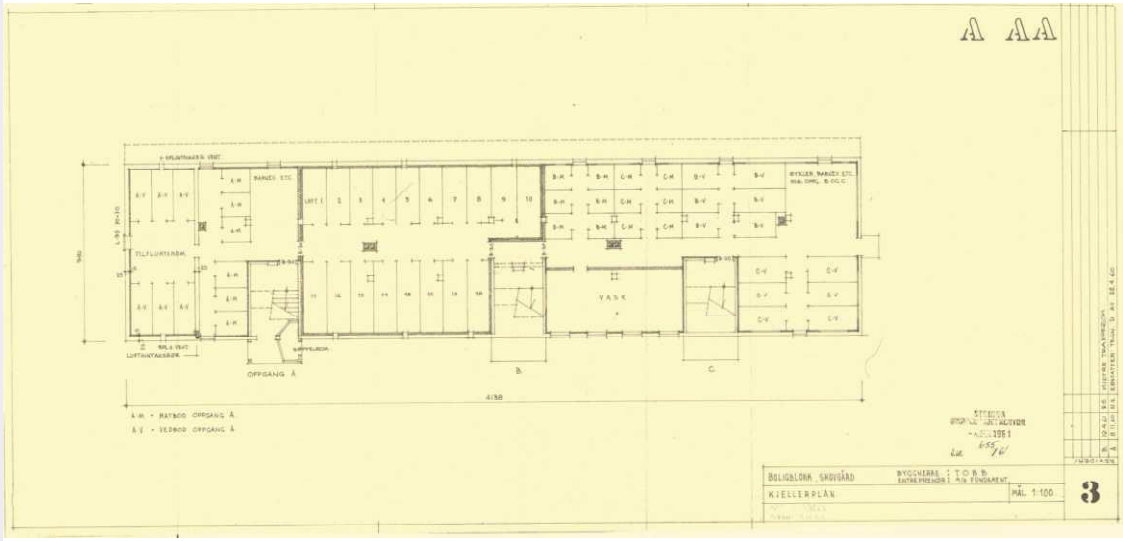
TRONDHEIM 9.8.60.

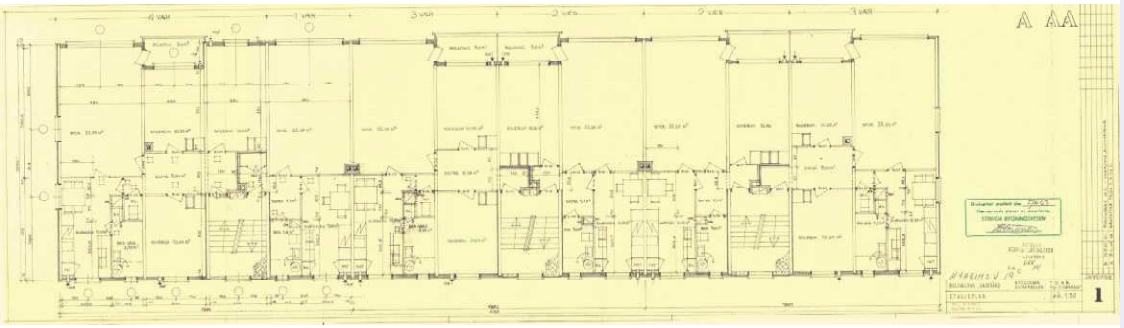


Sak nr. 600752 | Behandlet 22 AUG. 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD

II


D
Sak nr. 6007/2
Innkom. 22. AUG. 1960
STRINDA BYGNINGSRÅD
SYKLER
VASKERI
LØFT
TILFLUKTSROM
REDSKAPSROM
16 LØFTSBODER
STRINDA BYGNINGSINSPEKTØR 16. JUN. 1960
BOLIGBLOKK PÅ SKOVÅRD I STEINDA.
KJELLERPLAN. M:1:100
TRONDHEIM 22.4.1960
NIC STABELL
ARKH. MNAL


A AA
BOLIGBLOKK SKOVÅRD
KJELLERPLAN
MÅL 1:100
3



STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 102

J.nr. 655/61

Til helserådets formann:

Byggested: Nyheimsvegen 19 g.nr.: b.nr.:

Byggherre: Tobb

Byggearbeidets art: 1 boligblokk

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

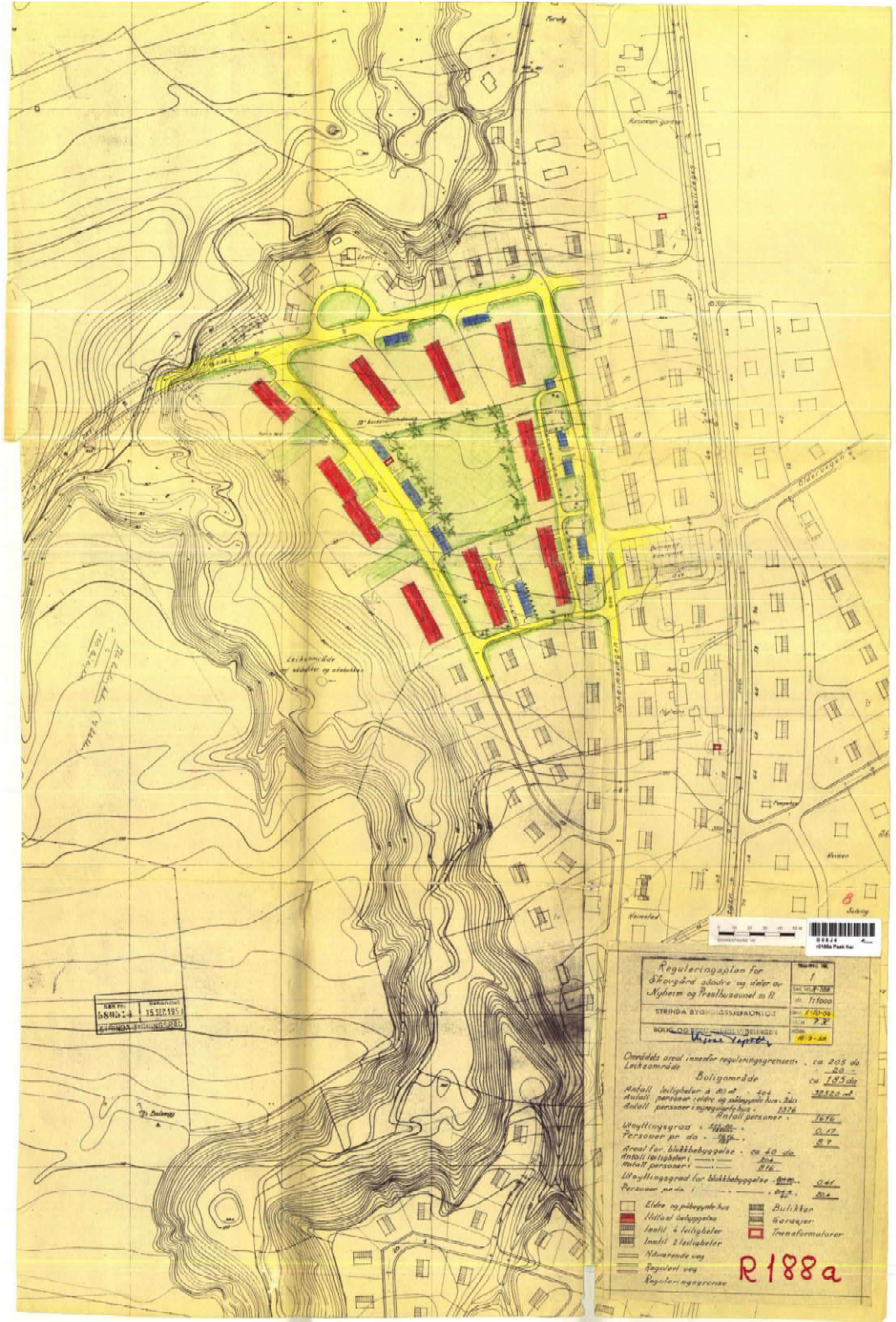
Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

I orden

Strinda helseråd, den 1/11-62

Kjell Ingelin

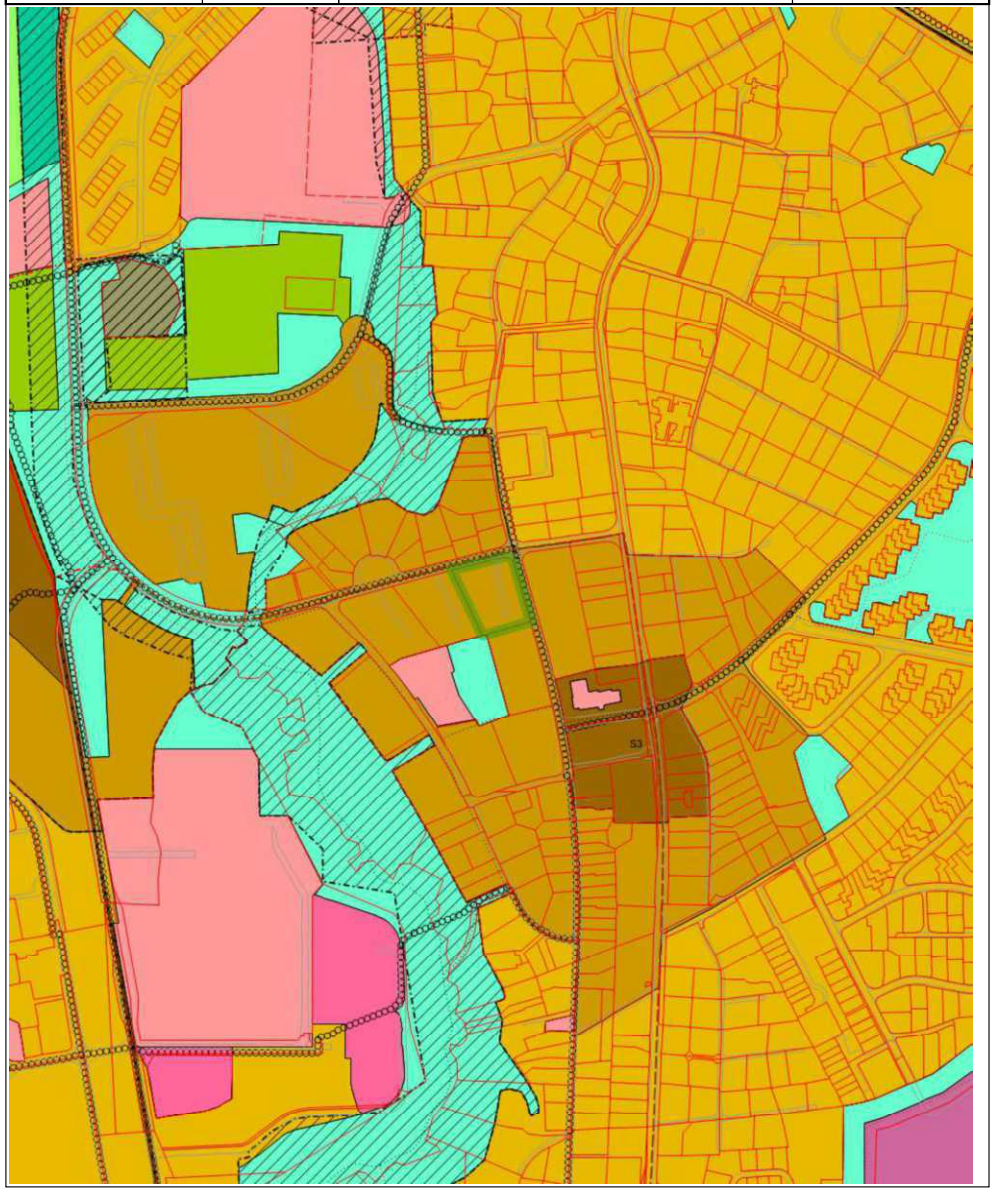
Aug. Bjørums Trykkeri, Trheim



Kommuneplanens arealdel				
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 312	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 19C 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

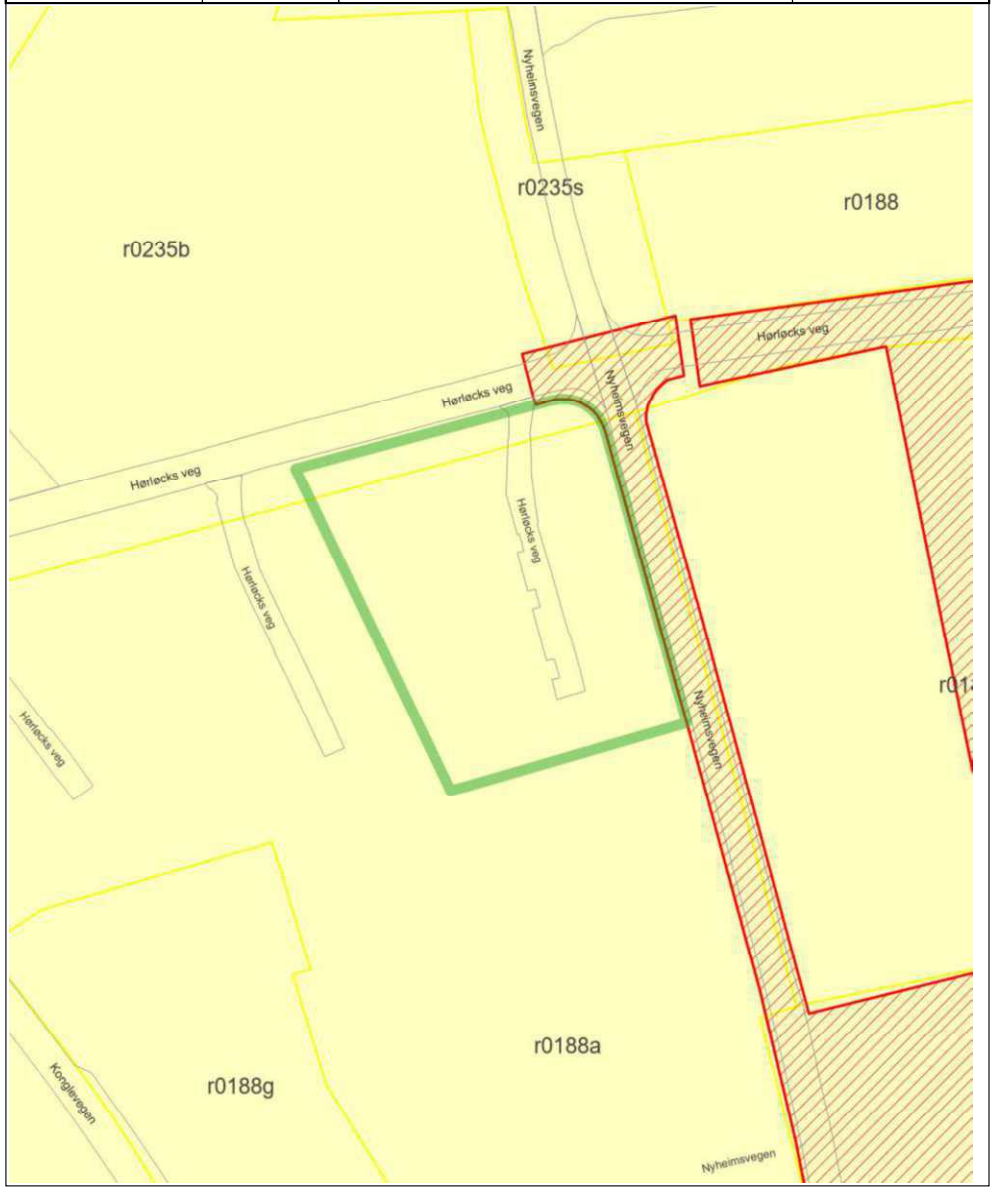
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Kollektivtrase
- Framtidig hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Forsvaret framtidig

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 312	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 19C 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

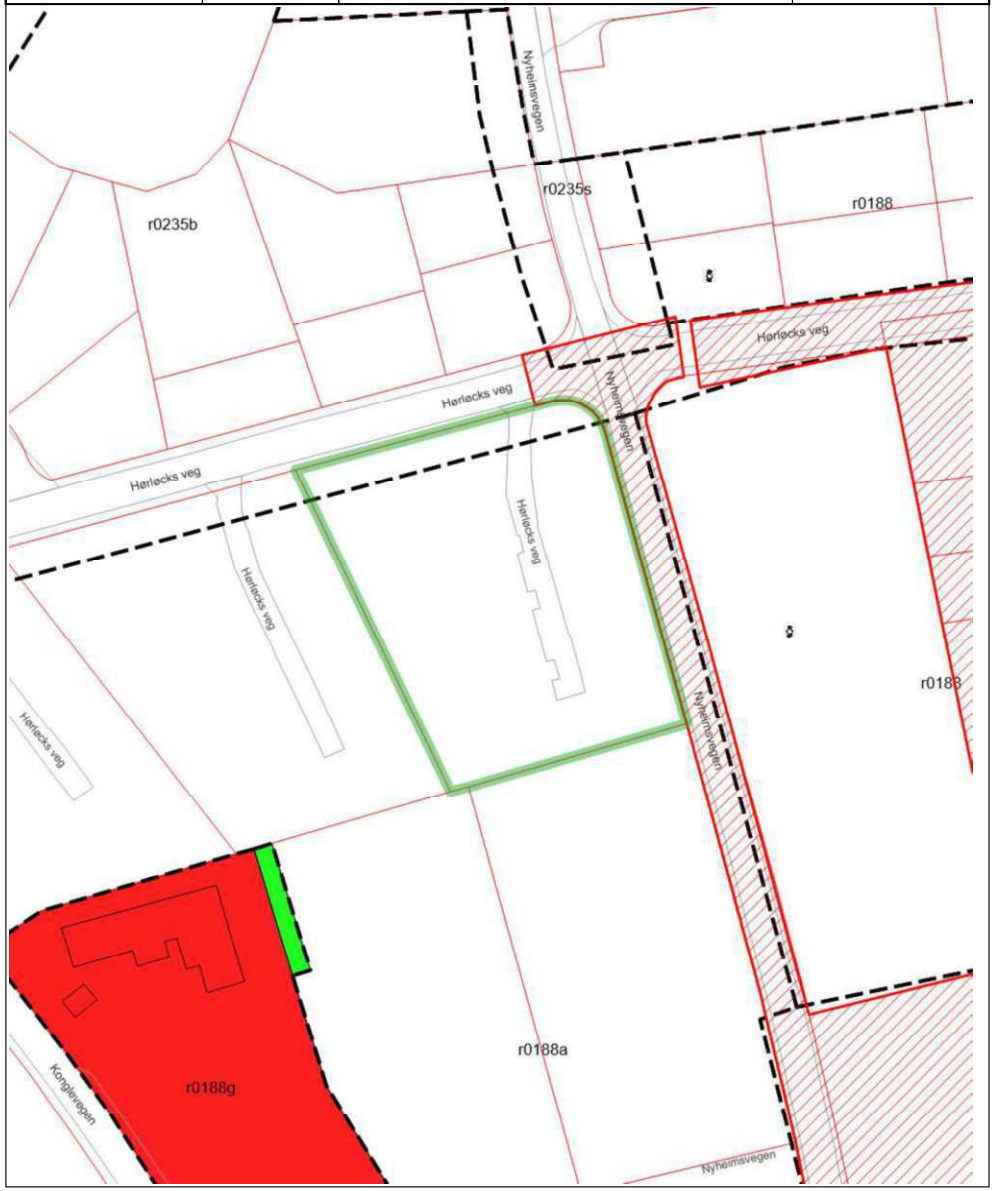
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 312	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 19C 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Anlegg for lek
- Naturområde
- Turveg

R 235 b; st.f: 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

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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 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: 33260212 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Nyheimsvegen 19 C, 7058 Charlottenlund.
Andelsnr. 15 i BORETTSLAGET SKOVGÅRD SØNDRE, org.nr. 848718742, 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 7 900,- 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: 33260212
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no