

Velkommen til

# Nyheimsvegen 23 B, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Nyheimsvegen 23 B
# 7058 Charlottenlund

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 390 000,- | **BRA/BRA-i** | 63 / 55 m² |
| **Omkostninger** | kr | 9 303,- | **Soverom** | 1 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 399 303,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 427 868,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 2 827 171,- | **Byggeår** | 1959 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 5 178,- | **Etasje** | 2 |

**Energimerke** 

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Frank Robert Bae**
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Kort om eiendommen:**
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en pen 2-roms leilighet beliggende på populære Charlottenlund!

Leiligheten har store vindusflater som gir et godt lysinnslipp, og sammen med beliggenhet i byggets 2. etasje bidrar dette til en lett og luftig atmosfære. Stuen er romslig og praktisk innredet, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen har du utgang til den vestvendte balkongen, og her nyter du glimrende solforhold fra ca. 12:00 til 22:00 på sommerstid. Nedenfor balkongen er det et stort grøntareal, og det er god avstand til nærmeste bygg.

Borettslaget bærer preg av å være både godt driftet og vedlikeholdt. Bygget ble utvendig rehabilitert i 2018, hvor bl.a vinduer ble byttet, vegger etterisolert og tak byttet. Felleskostnadene inkl. bl.a TV-pakke, internett (fiber) og kommunale avgifter. Sikringsskap med automatsikringer. Rikelig med lagringsplass i tre kjellerboder. Fra boligen har man kort vei til servicefaseliteter, buss, skole og barnehage.

Velkommen til en hyggelig visning!

**Adresse**
Nyheimsvegen 23 B, 7058 Charlottenlund

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 10 i Borettslaget Nyheimsvegen nr 23, org.nr. 959395187, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 2 817 868,- |
| Prisantydning | kr | 2 390 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 427 868,- |
| Omkostninger | kr | 9 303,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 2 827 171,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 836 871,- |

**Omkostninger**
Gebyr forretningsfører kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 5 178,- pr. mnd.
Felleskostnadene fordeles på følgende poster:
Felleskostnad renter: kr 2 004,-
Felleskostnad driftsdel: kr 2 650,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 524,-

Felleskostnader inkluderer betjening av ev. andel fellesgjeld og diverse vedlikehold/drift ihht. regnskap. borettslaget står fritt frem til å forhandle andre avtaler vedrørende drift av sameiet til enhver tid. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 11 600 000,- pr 07-07-2025

**Renter og avdrag**
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308121359, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.07.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 07.07.2025: 11 600 000
Andel av saldo: 427 869
Første termin: 28.06.2024. Neste avdrag: 28.06.2026 (siste termin 28.03.2054)
Styreleder opplyser at det pt. vil bli en økning på kr. 536/mnd når avdragene begynner å løpe fra juni 2026. Konfr megler.

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

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.
Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

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

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

**Areal**
BRA - i: 55 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 63 m²
TBA: 7 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**
1

**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 har 19 parkeringsplasser. Ta kontakt med styret for tildeling. Ellers pt. gratis parkering i omkringliggende gater.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 17, Bnr. 274, Trondheim kommune.
Felles tomt på ca. 3.449 kvm. Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

**Byggeår**
1959 ifølge takstmann.

**Innhold**
2. etasje: Entré, soverom, stue, kjøkken, gang og bad.

Leiligheten disponerer 3 boder i felles kjeller.

**Standard**
Entré:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt gips i himling.
Skyvedørsgarderobe og røykvarsler.
Soverom: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt betong i himling.

Stue:
Laminat på gulv, malt betong på vegger. Malt betong i himling. Utgang til balkong, panelovn og vedovn.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.
Matt, glatt innredning med over- og underskap med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator over integrert stekeovn og platetopp. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Gang:
Laminat på gulv, malte betong på vegger og malt betong i himling.
Bad: Flis med gulvvarme på gulv, flis på vegger og malt gips i himling.
Innredning med over- og underskap med glatte fronter og servant. Speil og belysning. Dusjnisje med glassdører og toalett. Naturlig ventilering.

**Beliggenhet**
Det er et godt servicetilbud i området, med blant annet flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Extra og Bunnpris, samt frisørsalonger og treningssenter. Charlottenlund 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 Charlottenlund 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**
Ta opp Jakobslivegen i Skovgårdkrysset. Ta deretter tredje til høyre inn på Hørløcks veg, deretter første til venstre som er Nyheimsvegen. Nr. 23 B ligger deretter på høyre hånd.

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

**Byggemåte**
Boligblokk på tre etasjer over kjeller, oppført i 1959. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er av betong. Utvendige er bygningen kledd med med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp/takmembran el. lign. Vinduer med 2-lags glass. Dette er iht. info fra takstmann.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger for øvrig i 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 foreligger midlertidig brukstillatelse fra 17.11.1959, samt byggegodkjente tegninger.

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 oppvarming og vedfyring.

**Energimerking**
Oransje-F. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

**Internett- og tv-leverandør**
Kollektiv avtale med NTE/Altibox

**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 område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Sentrumsformål - Nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende regulering:
5001 r0188 med plannavn: Endring av tidligere stadfestet reguleringsplan for Skovgård Søndre m.fl. (15.9.1958)

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

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

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn for inntektsåret 2023.
Primærbolig: kr 834 054,-
Sekundærbolig: kr 3 336 216,-

**Andel felles formue**
kr 21 966,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter nærmere avtale med selger.

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Forkjøpsretten på boligen er 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**
Randi Løvlie

**Andre relevante opplysninger**
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.
Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Utdrag fra BORETTSLAGET NYHEIMSVEGEN 23
Resultatregnskap 2024:
SUM DRIFTSINNTEKTER: kr 1 616 496,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: kr -4 489 705,-
DRIFTSRESULTAT: kr -2 873 209,-
ÅRSRESULTAT: kr -3 432 254,-

Dyrehold:
Styret må varsles før anskaffelse av dyr. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for beboere.

Selger opplyser at taklampe på stue og taklampe på kjøkkenet ikke følger handelen.

Styret informerer om at det vurderes å bytte dører i kjeller. Det har også blitt rapportert av enkelte beboere at leilighetsdører/låsemekanisme begynner å bli noe slitt, og at de bør byttes på sikt. Styret skal innhente pristilbud på utskifting. Konfr. megler.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 54 730 (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr 15 000,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.200,-
Innhenting av info fra forretningsfører/borettslag/sameie kr. 4.310,-
Ev. eierskiftegebyr forretningsfører (borettslag/eierseksjonssameier) kr. 6.215,-
Fotograf kr. 3.300,-
Tilstandsrapport kr. 8.900,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Erik Bergsnev i Obron Gruppen AS den 17-07-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2. etasje - Bad - Ventilasjon
- Innvendig - Overflater

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

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

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

Selger opplyste følgende i egenerklæringen:

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

- Ja.
Fukt og saltinnslag, viser til styret for borettslaget for mer info.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Stubson (hovedentreprenør). Beskrivelse av arbeidet: Drenering, bytte av rør. Viser til styret for mer info.
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?: 2025. Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Defekt sikring ble byttet. Ny stikkontakt til panelovn på stua. Byttet termostat på bad. Fastkoble varmtvannsbereder, og bytte av ledninger i varmtvannsbereder.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja.
Bytte av inngangsdører til alle enheter er vedtatt, og blir utført i løpet av sommeren 2025. Økning i husleie; viser til styret for nærmere informasjon.

**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 17.07.2025
- Egenerklæring datert 10.07.2025
- Energiattest
- Husordensregler & vedtekter
- Resultatregnskap 2024
- Midlertidig brukstillatelse datert 1959
- Byggegodkjente tegninger
- Reguleringsplaner m/bestemmelser

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

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

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

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

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

































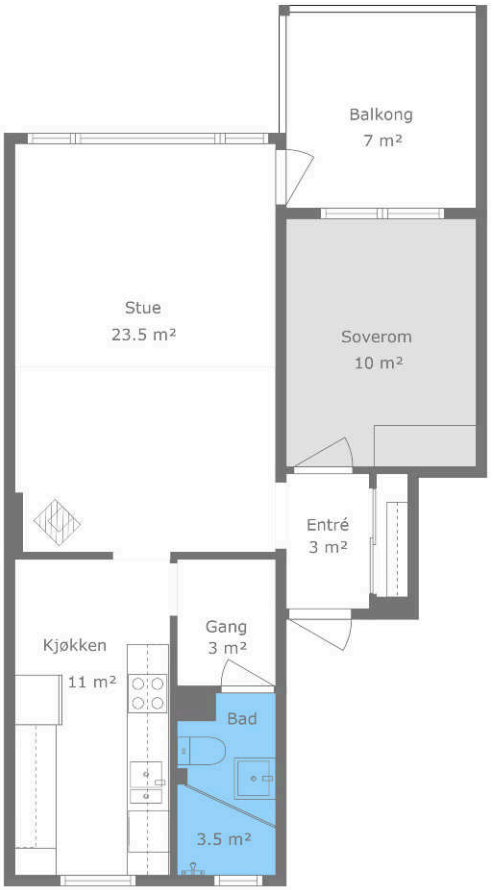



Arctic Ocean
EAST SIBERIAN SEA
LAPTEV SEA
BERING SEA
SEA OF OKHOTSK
RUSSIAN FEDERATION
MONGOLIA
KAZAKHSTAN
CHINA
JAPAN
North Pacific Ocean
PHILIPPINE SEA
PHILIPPINES
INDIA
INDONESIA
AUSTRALIA
NEW ZEALAND
South Pacific Ocean
Indian Ocean
South Atlantic Ocean
North Atlantic Ocean
CORAL SEA
TASMAN SEA
GREAT AUSTRALIAN BIGHT
GREENLAND SEA
NORWEGIAN SEA
BARENTS SEA
KARA SEA
INTERNATIONAL DATE LINE


Arctic Ocean
BEAUFORT SEA
CANADA
GREENLAND SEA
North Pacific Ocean
North Atlantic Ocean
UNITED STATES OF AMERICA
BRAZIL
South Pacific Ocean
South Atlantic Ocean
Indian Ocean



# Plantegning



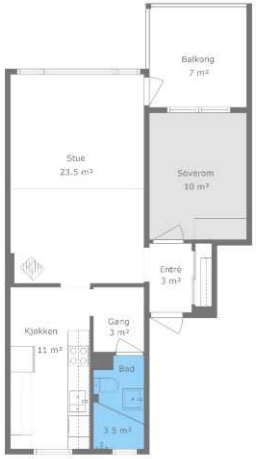

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

*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.*

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Nyheimsvegen 23 B , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 274
Andelsnummer 10

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 55 m²**




OBRON

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

**Befaringsdato:** 17.07.2025 **Rapportdato:** 23.07.2025 **Oppdragsnr.:** 12629-1238 **Referansenummer:** CR6496

**Autorisert foretak:** Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bergsnev **Vår ref:**

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**



Erik Bergsnev
Uavhengig Takstingeniør
erik.bergsnev@obron.no
900 12 755

# 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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

© iVerdi 2023

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

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





Nyheimsvegen 23 B , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 274
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal god stand, hvor det ikke er behov for umiddelbare tiltak (normal/forventbar alder- og bruksslitasje legges da til grunn for de enkelt bygningsdelene som er beskrevet i rapporten).

**Andelsleilighet - Byggeår: 1959**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk på tre etasjer over kjeller, oppført i 1959.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er av betong. Utvendige er bygningen kledd med med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp/takmembran el. lign.
Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte, slette flater.
Innvendige tak har malte plater.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Innredning med over- og underskap med glatte fronter og servant.
Speil og belysning.
Dusjnisje med glassdører og toalett.

Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Malt, glatt innredning med over- og underskap med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator over integrert stekeovn og platetopp. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk via byggets kanalsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannbereder på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenken.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.

Røykvarslere og slukkeapparat.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

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

Det foreligger godkjente, byggemeldte tegninger i kommunens arkiv.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom
bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen
selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som
lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for
at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

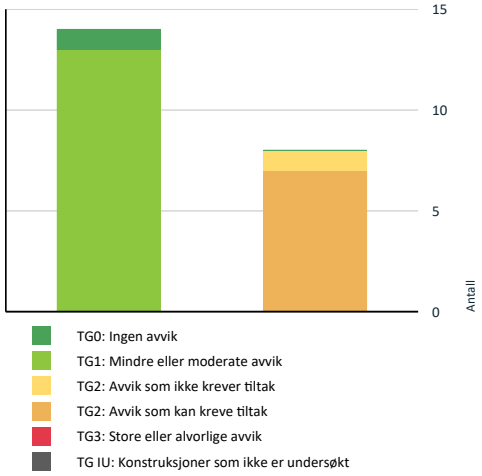


Nyheimsvegen 23 B , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 274
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

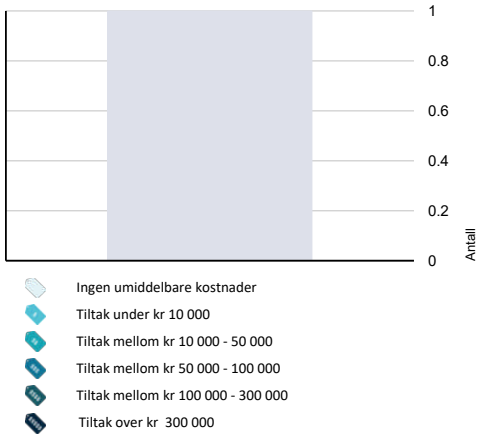
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
1959

**Kommentar**
Ifølge papirer fra kommunens arkiv.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1994 | Modernisering | I regi av borettslaget så ble det foretatt en større oppgradering med etterisolering, bytte av vinduer og kledning samt utvidelse av balkonger. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med tilfaregulv og spaltedekke i tre.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte, slette flater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater på vegger og gulv på soverom, gang, kjøkken og stue er malt i senere tid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er knirk i laminatgulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det kan være flere årsaker til at gulv knirker. For å vurdere ev. tiltak, og må det nærmere undersøkelser til, bl.a. for kunne kartlegge årsaken. Avviket har ingen videre bygningsmessig konsekvens, men for å få TG 0/1, må overflater utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontrollerte rom: Kjøkken og stue.

### TG 1 Radon

Boligen ligger over etasjeplan hvor radon ikke er relevant. Boligen ligger over etasjeplan hvor radon ikke er relevant.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

## VÅTROM

2. ETASJE > BAD

### Generell



Nyheimsvegen 23 B , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 274
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet ble oppgradert/totalrenovert av tidligere eiere.

Selger har ingen videre kunnskap om hva som da ble utført eller om arbeidene ble utført av firma/fagfolk.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon. For alle nye og renoverte våtrom etter 01.07.2011, skal det i tillegg til produktdokumentasjon foreligge tilfredsstillende dokumentasjon for skjulte konstruksjoner og tettesjikt (for eksempel sjekklister, bilder og lignende). Dette er normalt noe som faller under ansvaret til den utførende entreprenøren.



2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet har fall til sluk, men det er tett skinne (dusjnisje) som hindrer fri avrenning til sluket fra gulvet utenfor selve dusjhjørnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor det ikke er mulig visuelt å påvise bruk av membran/slukmansjett.

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

Det er flere rørgjennoføringer i tettesjikt(gulv), og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Som forebyggende tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering/renovering av våtrommet, anbefales det å etablere lukket kabinett. Det anbefales da regelmessig kontroll og rengjøring av sluket for å sikre at det til enhver tid god avrenning i sluket.

En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det må også presiseres at dusjkabinett kun reduserer risikoen knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.



2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med over- og underskap med glatte fronter og servant. Speil og belysning.
Dusjnisje med glassdører og toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling i nedkant av dører på baderomsinnredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes.

2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bakenforliggende/tilgjengelige vegger er fra rom som har skap/innredninger eller andre hindringer som hindrer forsvarlig tilkomst for hullktaking.

Ingen tegn til fukt ved visuell observasjon eller ved bruk av fuktindikator på befaringsdagen.

## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Malt, glatt innredning med over- og underskap med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator over integrert stekeovn og platetopp. Plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via byggets kanalsystem.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Avløpsrør

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.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

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

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæring datert 17/2-2025.**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**



Nyheimsvegen 23 B , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 274
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Tilstandsrapport




### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

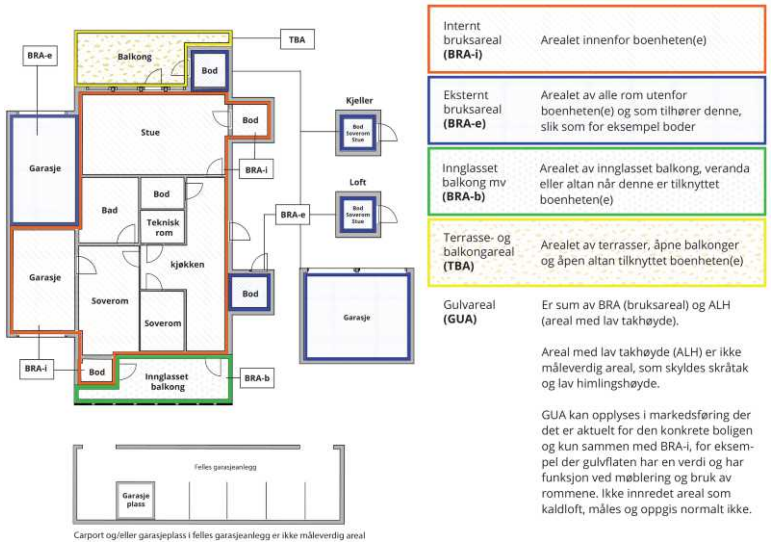
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer





Nyheimsvegen 23 B , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 274
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

## Andelsleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2. etasje | 55 | 8 | | 63 | 7 |
| **SUM** | **55** | **8** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, Soverom, Stue, Kjøkken, Gang, Bad | Bod, Bod 2, Bod 3 | |

**Kommentar**

BRA-e: Boenheten disponerer privat bod i felles kjeller med adkomst via fellesarealer.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente, byggemeldte tegninger i kommunens arkiv.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet** | 55 | 0 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Andelsleilighet | Boenheten disponerer private boder på. ca. 4 m², 2 m² og 2 m² i felles kjeller med adkomst via fellesarealer. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.7.2025 | Erik Bergsnev | Takstingeniør |
| | Randi Løvlie | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 17 | 274 | | 0 | 3448.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Nyheimsvegen 23 B

**Hjemmelshaver**
Nyheimsv Nr 23 Borettslaget A/l

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0201/NYHEIMSV NR 23 BORETTSLAGET A/L | 959395187 | H0201 | | Løvlie Randi |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
10

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 0 | 1959 |



Nyheimsvegen 23 B , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 274
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 07.07.2025 | Utarbeidet av takstmann. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 07.07.2025 | Medfølgende planskisser som er utarbeidet av takstmannen, er for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 10.07.2025 | Merk at det kan være opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er beskrevet i rapporten eller som ikke omfattes av kontrollpunkter i rapporten, og som kan ha betydning for boligen/eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 22.07.2025 | Kommunepakke (byggetegninger m.m.) mottatt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.07.2025 | |

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.





bankID SIGNERT 10.07.2025 Løvlie, Randi

# 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

Randi Løvlie

## Boligen

Nyheimsvegen 23B
7058 CHARLOTTENLUND

5001-17/274/0/0

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?
• **Ja**

Fukt og saltinnslag, viser til styret for borettslaget for mer info.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Firmanavn:** Stubson (hovedentreprenør)
   **Beskrivelse av arbeidet:** Drenering, bytte av rør. Viser til styret for mer info.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2025
**Firmanavn:** Vintervoll
**Beskrivelse av arbeidet:** Defekt sikring ble byttet. Ny stikkontakt til panelovn på stua. Byttet termostat på bad. Fastkoble varmtvannsbereder, og bytte av ledninger i varmtvannsbereder.

# 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 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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Bytte av inngangsdører til alle enheter er vedtatt, og blir utført i løpet av sommeren 2025. Økning i husleie; viser til styret for nærmere informasjon.

## Generelt

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



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

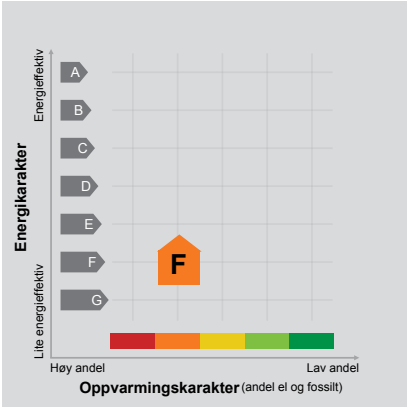
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nyheimsvegen 23B |
| Postnummer | 7058 |
| Sted | CHARLOTTENLUND |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 17 |
| Bruksnummer | 274 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 182226017 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-147666 |
| Dato | 22.07.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Vask med fulle maskiner**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Luft kort og effektivt**
**- Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1959 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 55 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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/om-energimerkeordningen/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: 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 13: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: 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 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: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Attest nr. 7483

Bygg.jnr. 989/58

# Strinda Bygningsvesen

## Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

(Skjetlemoveien 23. Skjetlegård, Tomt ~~15-16-17~~)

nemlig boligblokk i 3 etg.

hvilket eieren ~~herr~~ Fundament A/S har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 17 NOV 1959

B. Torsnes
byggingskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 21 JAN 1960

Kjell Ingen

54

11

Bruksattest meddelt den 14/1-60
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
B. Torsnes
Kontrollør

4" TREVEGGER.
LETTBETONGVEGGER.
BÆRENDE BETONGELEMENT-VEGGER.
BETONG, STØPT TRADISJONELT.
VISER TIL DETALJER PÅ TEGNING 21 OG 22. M-S
VINDUSNUMMER, SE VINDUSLISTE, TEGN NR 45
DØRNUMMER, SE DØRLISTE, TEGNING NR.

MÅLSETTING FOR LETTVEGGS LAMELLER - SE TEGN. 20.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR 15 SEP. 1959

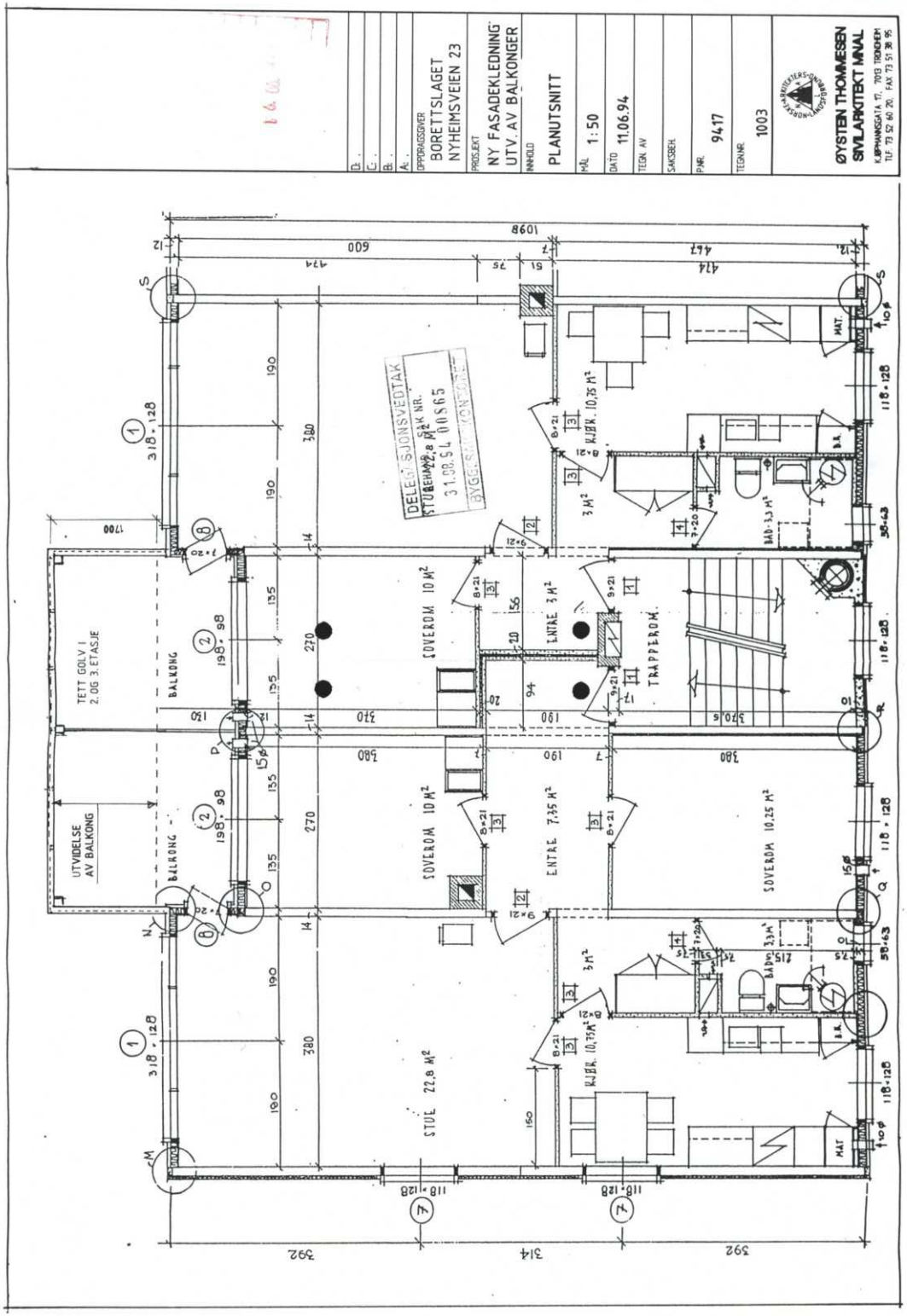
Jnr.

REVIDERT 26.2.59. VINDUSMÅL OG VINDUSMÅLSETTING. TYKKELSE DOBBELVEGG ENTRE.
REV. 7.3.59. BALKONGDØRBETEGNELSE.

REV. 9.9.1958.
" 23.9.1958.
" 29.9.1958.
" 1.2.1959.

NIC STABELL
Arkitekt M.N.A.L

BOLIGBLOKKER FOR FUNDAMENT A/S PÅ TOMT NR 15, 16, OG 17, SKJØVGÅRD I STRINDA.
PLAN AV TRAPPEROMSELEMENT. MÅL 1:50
TRONDHEIM DEN 20.8.1958




# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL

**Tid: Onsdag 28.05.2025 - kl. 18:00**
**Sted: Hos styreleder, Nyheimsv. 23D, 2. etg.**

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 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

### 2.3 Revisjonsberetning

## 3. Styrets årsmelding for 2024

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

**Styrehonorar:**
Budsjettert kr 50.000,-
Tilleggshonorar ønskes grunnet særlig stor arbeidsmengde: kr 25.000,-
Sum: 75.000,-

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Utskifting av dører

Styret informerer om behov for nye dører i kjelleren. Ifølge vaktmester er ikke disse brannforsvarlig sikker lenger.

Det er også tid for å vurdere utskifting av leilighetsdører. Flere har rapportert at låsen går i vranglås. Flere mener de er slitt og må gjøres noe med.

Styret legger fram pristilbud på utskifting av dører.

Bankkontakt i Nordea sier vi kan tilbys lån med samme vilkår som vi har i dag.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler at nye dører vedtas skiftet ut.

Nytt lån tas opp.

**Styrets innstilling:** Utskifting av dører gjennomføres innen sommer 2026.

### 5.2 Brannvarslingsanlegg i kjelleren

Det ble montert brannvarslingsanlegg i kjelleren for noen år siden. Denne har blitt koblet ut.

**Forslag til vedtak:** Bør det kobles på igjen?

**Styrets innstilling:** Ved befaring i regi av elektriker så er ikke anlegget godkjent ut fra dagens standard. Ved påkobling må hovedkortet skiftes ut, og dette er veldig kostbart.

Styret har sett på alternative løsninger til brannvarsling.

Det er satt i gang montering av seriekoblede brannvarslere i fellesareal og i kjeller.

### 5.3 Bygging av fuglereir i luftekanal på kjøkken

Det mangler metallnetting på ventilkappen utenfor kjøkkenvegg, og det er blitt et gjentakende problem at fugler bygger reir i luftekanalen.

**Forslag til vedtak:** Styret tar tak i dette til høsten, da det ikke er lov til å fjerne reir med egg eller unger i.

**Styrets innstilling:** Dette må vi komme tilbake til, men tidspunkt kan drøftes for undersøkelse av tiltak.

### 5.4 Glass - og metall container

Vi mangler plass til containeren, men ifølge Trondheim renholdsverk setter de ut boksen på en midlertidig plass, så lenge bilen kommer til.

**Forslag til vedtak:** Finne egnet sted hvor denne kan plasseres midlertidig, evt. få utlevert en mindre utgave i plast i mellomtiden.

**Styrets innstilling:** Styret har gjennomført befaringer med Trondheim renholdsverk om løsninger. Det er anbefalt plassering av container på innsiden av gjerdet, ved siden av papp og papir container, men underlaget må være hardt og plant.

Det er på dugnad etablert steinheller bak gjerdet ved siden av papp og papir container. Ny container til glass og metall bestilles i etterkant av dugnaden, i løpet av mai måned.

## 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: Jannike Næss

### 6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Christel Ossletten

### 6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Johannes Langaas og Hilde Mari Solvang

*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.*

Charlottenlund, 13.05.2025
**Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL**
styret

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL
Onsdag 28.05.2025 kl. 18:00 - Hos styreleder, Nyheimsv. 23D, 2. etg.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Heidi Løberg

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble: Heidi Løberg

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

**Vedtak:**
Valgt ble: Christel Ossletten

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall andelseiere med stemmerett: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 8

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen: Fin innkalling.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 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 2024

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

**Styrehonorar:**
Budsjettert kr 50.000,-
Tilleggshonorar ønskes grunnet særlig stor arbeidsmengde: kr 25.000,-
Sum: 75.000,-

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 75.000

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Utskifting av dører

Styret informerer om behov for nye dører i kjelleren. Ifølge vaktmester er ikke disse brannforsvarlig sikker lenger.

Det er også tid for å vurdere utskifting av leilighetsdører. Flere har rapportert at låsen går i vranglås. Flere mener de er slitt og må gjøres noe med.

Styret legger fram pristilbud på utskifting av dører.

Bankkontakt i Nordea sier vi kan tilbys lån med samme vilkår som vi har i dag.

**Forslag til vedtak:**
Styret anbefaler at nye dører vedtas skiftet ut.
Nytt lån tas opp.

**Styrets innstilling:**
Utskifting av dører gjennomføres innen sommer 2026.

**Vedtak:**
Det ble vedtatt å skifte ut både kjellerdører og leilighetsdører.
Nytt lån tas opp i den forbindelse.

### 5.2 Brannvarslingsanlegg i kjelleren

Det ble montert brannvarslingsanlegg i kjelleren for noen år siden. Denne har blitt koblet ut.

**Forslag til vedtak:**
Bør det kobles på igjen?

**Styrets innstilling:**
Ved befaring i regi av elektriker så er ikke anlegget godkjent ut fra dagens standard. Ved påkobling må hovedkortet skiftes ut, og dette er veldig kostbart.

Styret har sett på alternative løsninger til brannvarsling.

Det er satt i gang montering av seriekoblede brannvarslere i fellesareal og i kjeller.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 5.3 Bygging av fuglereir i luftekanal på kjøkken

Det mangler metallnetting på ventilkappen utenfor kjøkkenvegg, og det er blitt et gjentakende problem at fugler bygger reir i luftekanalen.

**Forslag til vedtak:**
Styret tar tak i dette til høsten, da det ikke er lov til å fjerne reir med egg eller unger i.

**Styrets innstilling:**
Dette må vi komme tilbake til, men tidspunkt kan drøftes for undersøkelse av tiltak.

**Vedtak:**

Styret følger opp saken og setter i gang tiltak når det lar seg gjøre mht lovverk for fjerning av reir.

### 5.4 Glass - og metall container

Vi mangler plass til containeren, men ifølge Trondheim renholdsverk setter de ut boksen på en midlertidig plass, så lenge bilen kommer til.

**Forslag til vedtak:**
Finne egnet sted hvor denne kan plasseres midlertidig, evt. få utlevert en mindre utgave i plast i mellomtiden.

**Styrets innstilling:**
Styret har gjennomført befaringer med Trondheim renholdsverk om løsninger. Det er anbefalt plassering av container på innsiden av gjerdet, ved siden av papp og papir container, men underlaget må være hardt og plant.

Det er på dugnad etablert steinheller bak gjerdet ved siden av papp og papir container. Ny container til glass og metall bestilles i etterkant av dugnaden, i løpet av mai måned.

**Vedtak:**

Container for glass og metall er allerede levert og utplassert.



## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**
Jannike Næss

**Vedtak:**

Valgt som styreleder for 2 år ble:
Johannes Langaas

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Christel Ossletten

**Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 1 år ble:
Jannike Næss

### 6.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Johannes Langaas
Hilde Mari Solvang

**Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Christel Ossletten
Karoline Tørstad Skjevik

Protokoll for Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Heidi Løberg (sign.) | 28.05.2025 |
| Protokollvitne | Christel Ossletten (sign.) | 28.05.2025 |

# Årsmelding 2024 for Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL for 2024.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Jannike Næss
Styremedlem, Hallvar Kjellmark
Styremedlem, Christel Ossletten
Varamedlem, Hilde Mari Solvang
Varamedlem, Johannes Langaas

## Styrets arbeid i 2024

2024 har vært et meget aktivt år for styret og for styreleder spesielt.

Det er gjennomført 5 styremøter i løpet av året for å ta bestemmelser omkring både store og små avgjørelser som omhandler utendørs - og innendørs arbeid. Det er gjennomført møter med Tobb.

Styreleder og flere i styret har gjennomført befaringer med håndverkere, møter med Tobb og har innhentet tilbud og svart ut forespørsler fra tilbydere av oppdrag på utendørs og innendørs arbeid. Styret har vært tett på når endringer har oppstått, vært tilgjengelig for håndverkere på dagtid ved behov for oppstartsmøter, befaringer, og slutt - befaringer med godkjenninger. Det er utført viktig arbeid for å utbedre bygningsmasse og rør.

**Utendørs prosjekt**
Det første halvåret i 2024 fikk vi utført mange prosesser utendørs. Vi fikk god hjelp fra firmaet Stubson AS til drenering, utskiftning av alle rør utenfor bygget, fjerne gammel oljetank som var nedgravd i hagen, legge jording rundt grunnmur, isolere muren, etablere ny plen, legge ny asfalt, etablere elbilladere og sykkelstativ. Vi fikk også god hjelp av elektrikere til etablering av nye utelys og etablering av strøm til elbilladerne. Arbeidet ble ferdigstilt i august 2024.

Vi er så heldig å ha rørlegger i styret, og det er gjennomført kontroll av rør innendørs i kjelleren i forbindelse med kobling på nye rør utenfor bygget. Vi har opplevd at vanntrykket har variert, men feilen er nå utbedret slik at trykket er sterkere og mer stabilt nå.

**Økonomi**
Utendørs prosjekt
Gravefirma og elektriker: kr 3.537.413,-
Rørlegger: kr 49.000,-

Sum: 3.586.413,-

Innomhus renovering og maling
Malerfirma: kr 272.750,-

Det var enighet om å refinansiere lån, med bedre lånebetingelser og lavere rente.

- I 2024 refinansierte vi lån, i forbindelse med nytt lån for utendørs arbeid. Lånet utgjør nå 11.600.000,- med 5,6% rente, med 30 års nedbetalingstid.

Styreleder har vært i kontakt med Nordea og søkte om avdragsfrihet i et år til. Vi har får forlenget avdragsfrihet frem til juli 2026.

Styrehonorar for 2025 er budsjettert med kr 50.000,-.

Det påregnes tilleggshonorar grunnet særlig omfattende arbeid for styret i 2024.

Saldo overskudd i borettslaget er per 12. mai 2025 på kr 370.814,-.

**Husordensregler og vedtekter revidert og endret**
På våren 2024 gjennomførte styret en full revidering og endring av Husordensreglene og vedtektene for borettslaget. Dette var etter sterk anbefaling fra Tobb.

**Innomhus arbeid**
Det ble planlagt innomhus arbeid, med maling av fellesarealer i løpet av 2025.

- Male alle fellesarealer
- Utbedre saltutslag i vegg spesielt ved inngang i B, og der det var behov ellers.
- Utbedring av skade på mur ved inngang i oppgang B og C.

**Brannvarsling**
Det er utført befaring med elektrikerfirmaet Vintervoll i forhold til brannanlegg som ikke fungerer. Beskjed om at brannanlegget vi har nå er ikke godkjent ift. dagens standard. Fikk pristilbud på nytt anlegg på 283 411,-. Dette gjaldt brannanlegg for fellesarealer, altså oppganger og kjeller. Styret besluttet av tilbudet ikke var aktuelt per nå pga. økonomi.

- Styret besluttet å etablere seriekoblede brannvarslere i alle fellesareal i bygget. Beboere plikter å ha fungerende brannvarslere inne i sin leilighet.

**Forsikring**
Fremtind forsikring tilbyr hus - og skadeforsikring der egenandel er på 10.000,- i stedet for 12000,- som vi har nå.

- Styret har besluttet å endre forsikringsavtale til Fremting forsikring.

**Rør/ vannkontroll og elektrisk kontroll av bygget.**
Saken kom opp i forbindelse med møte angående Bevar HMS med Tobb.

- Elkontroll er utført høsten 2024, og alle punkt er godkjent. Denne var pålagt oss av Tensio og vi betalte derfor ingenting.

Rør/ vannkontroll planlegges i løpet av 2025.

- Rørlegger sjekker at rør o.l. er forsvarlig koblet.

- Lekkasjeføler, stoppekran, sikkerhetsventil på varmtvannstank.

- Reduserer faren for vannskader og andre forsikringsskader.

Godkjent vann - og rør sjekk premieres med inntil 15% rabatt på forsikringspremien i inntil 4 år. Pristilbud på 33 000,- inkl. MVA.

**Flaggstang**
Vi fikk våren 2024 gjennomført utskiftning av flaggstangtau, da det hadde satt seg fast i festehull øverst i flaggstangen. Vi har kjøpt inn vimpel, som benyttes når vi ikke markerer flaggdager og heiser opp det store flagget.

**Maling og reparasjon av vegger i fellesareal**
På høsten 2024 startet arbeidet innendørs i samarbeid med malerfirma, der vi fikk utbedret saltutslag på vegger i fellesarealer, reparert mur og malt alle vegger og tak i oppgang A, B, C og D.

Arbeidet ble ferdigstilt i starten av 2025.

Arbeidet ble finansiert av overskudd etter låneopptak til utendørsarbeidet.

**Økning av fellesutgifter for 2025**
Tobb anbefalte 10% økning av felleskostnadene. Styret besluttet å øke felleskostnadene med 2% fra 2025. Dette med bakgrunn i at vi så at budsjettet da går i balanse.

**Trefelling**
I løpet av vinteren ble et tre felt, grunnet sterk storm. Dette ble håndtert av styret og treet ble fjernet. Forsikringsselskap ble kontaktet grunnet skade på bil og gjerde. Gjerdet ble reparert.

**Året i sin helhet**
Styret konkluderer med at vi er godt fornøyd med å se resultatet etter omfattende planlegging, møtevirksomhet og viktige avgjørelser, og vi er fornøyd med både uteområdet vårt og fellesarealer etter at de ble malt.

Det omfattende arbeidet som er utført av styret de siste to årene, er en situasjon som vi anser vil roe seg fremover. Det kan likevel være diverse prosjekter som kan vurderes utført fremover i tid.

Vennlig hilsen *Jannike Næss*
Styreleder

Styret i Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 831 600 | 1 291 296 | 831 660 | 862 000 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 633 984 | 0 | 625 000 | 652 000 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 150 912 | 149 472 | 151 000 | 151 000 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 0 | 37 500 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | 1 616 496 | 1 478 268 | 1 607 660 | 1 665 000 |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -25 890 | -2 820 | -5 700 | -7 000 |
| Styrehonorar | | -42 000 | -20 000 | -40 000 | -50 000 |
| Avskrivninger | | -10 000 | -727 | 0 | 0 |
| Forretningsfører honorar | | -77 032 | -74 548 | -77 200 | -79 600 |
| Honorar administrative tjenester | | -25 195 | -88 451 | -24 000 | -24 300 |
| Eksterne honorar | 3 | -19 021 | -16 981 | -9 000 | -9 500 |
| Drifts- og serviceavtaler | 4 | 0 | -5 703 | -32 000 | 0 |
| Vaktmestertjenester | | -189 074 | -130 594 | -137 000 | -86 000 |
| Renholdstjenester | | -70 702 | -67 080 | -71 000 | -75 000 |
| Løpende vedlikehold | 5 | -59 513 | -16 777 | -65 000 | -65 000 |
| Periodisk vedlikehold | 6 | -3 382 661 | -136 106 | -1 216 200 | 0 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -143 712 | -143 711 | -151 000 | -151 000 |
| Forsikring | | -114 061 | -106 458 | -115 000 | -126 500 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -155 755 | -111 447 | -122 000 | -165 000 |
| Eiendomsavgifter | | -97 023 | -95 193 | -100 000 | -102 000 |
| Energi, felles | | -36 395 | -28 393 | -32 000 | -35 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | -41 670 | -16 292 | -3 001 | -6 500 |
| **Sum driftskostnader** | | -4 489 705 | -1 061 282 | -2 200 101 | -982 400 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | -2 873 209 | 416 986 | -592 441 | 682 600 |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 56 427 | 23 998 | 8 000 | 20 000 |
| Finanskostnader | | -615 472 | -398 362 | -480 000 | -652 000 |
| **Netto finansposter** | | -559 045 | -374 364 | -472 000 | -632 000 |
| **Resultat før skattekostnad** | | -3 432 254 | 42 622 | -1 064 441 | 50 600 |
| Ordinært resultat etter skatt | | -3 432 254 | 42 622 | -1 064 441 | 50 600 |
| **ÅRSRESULTAT** | 8, 12 | -3 432 254 | 42 622 | -1 064 441 | 50 600 |
| Disponering av totalresultat: | | -3 432 254 | 42 622 | -1 064 441 | 50 600 |
| Overført til udekket tap | | -3 432 254 | 0 | 0 | 0 |
| Reduksjon av udekket tap | | 0 | 42 622 | 0 | 0 |





# Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Balanse 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 9, 14 | 3 976 370 | 3 976 370 |
| Andre anleggsmidler | 9 | 140 000 | 0 |
| **Sum anleggsmidler** | | 4 116 370 | 3 976 370 |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 10 | 41 689 | 22 171 |
| Periodiserte kostnader | 10 | 31 618 | 27 713 |
| Opptjente renter | 10 | 56 250 | 23 998 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 11 | 572 190 | 513 499 |
| **Sum omløpsmidler** | | 701 747 | 587 381 |
| **SUM EIENDELER** | | 4 818 117 | 4 563 751 |

## Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Balanse 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 12 | -7 202 688 | -3 770 434 |
| Sum egenkapital | | -7 202 688 | -3 770 434 |
| GJELD | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 8, 13 | 164 600 | 164 600 |
| Sum avsetninger og forpliktelser | | 164 600 | 164 600 |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantelån | 14, 15 | 11 600 000 | 7 880 578 |
| Borettsinnskudd | 14, 16 | 150 000 | 150 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 11 750 000 | 8 030 578 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 61 647 | 114 358 |
| Mellomregning BBL finans | | 11 823 | 4 846 |
| Forskudd kunder | | 29 511 | 17 325 |
| Påløpte kostnader | | 3 225 | 2 479 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 106 205 | 139 008 |
| Sum gjeld | | 12 020 805 | 8 334 186 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 818 117 | 4 563 751 |
| Pantstillelser | 14 | 11 750 000 | 8 030 578 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Jannike Nilsen | Christel Ossletten | Hallvar Kjellmark |
| Leder | Styremedlem | Styremedlem |





# VEDTEKTER

# FOR

# B/L NYHEIMSVEGEN 23 A/L

Organisasjonsnummer: 959 395 187

Vedtektene er revidert og siste endring vedtatt på generalforsamling den 15. mai 2024

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

(1) Borettslaget, med navn B/L Nyheimsvegen 23 A/L, har som formål å drifte boligblokk på eiendommen Nyheimsvegen 23, g.nr. 17, b.nr. 274 i Trondheim kommune.

### 1-2 Forretningskontor

(1) Andelslagets forretningskontor er i Trondheim.

## 2 Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget Nyheimsvegen AL er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, samt ivareta andelslagets bygning og fellesarealer på best mulig vis. Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

(2) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 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) Andeler kan kun overdras til privatpersoner, ikke overtas/ kjøpes opp av firmaer.

(3) Er en andel ervervet i strid med borettslagsloven eller vedtektene, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene.

### 2-3 Overlating av bruk til andre

(1) Med godkjenning fra styret gjennom skriftlig søknad til styret i borettslaget, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett år av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn for det.
En andelseier kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- Andelseieren midlertidig er borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter Ekteskapsloven §68 eller Husstandsfellesskapsloven §3 annet ledd.
- Korttidsutleie. Andelseier kan leie ut boligen på delingstjenester kun i kortere perioder, inntil 30 dager per år, dersom andelseier ikke selv benytter boligen, som for eksempel i ferier, jobbreise e.l. Søknad sendes styret med informasjon om periode for utleie, informasjon om leietager(e) og kontaktinformasjon for leietagere og andelseier. Har ikke borettslaget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter av søknaden er mottatt av styret, skal bruker regnes som godkjent.
- Andelseier som har overlatt bruken av bolig til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen i borettslaget.
- Andelseier er også ansvarlig for husleie, og øvrige økonomiske og andre forpliktelser, ovenfor borettslaget, for eksempel husleie og husordensregler for borettslaget.

## 3 Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(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 som de siste to 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 husstandsfellesskapsloven § 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 vedtektenes punkt 3-2, jamfør borettslagsloven § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue (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 frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Forkjøpsretten skal gjøres kjent ved oppslag i alle oppganger.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Dersom flere andelseiere krever å overta en andel i henhold til forkjøpsrett skal botid i laget være avgjørende. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier.

## 4 Styret og dets vedtak

### 4-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer: Leder, 2 styremedlemmer. I tillegg skal det velges to varamedlemmer, som tiltrer ved behov.

(2) Funksjonstiden for styreleder, styremedlem og varamedlemmer er 2 år. Samtlige kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

### 4-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

4-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

4-4 Representasjon og fullmakt

(1) Borettslaget tegnes av styrets leder og ett annet styremedlem i felleskap.

## 5 Generalforsamlingen

5-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

5-2 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.

5-3 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 dager og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamlingen kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag vedtas, etter borettslagsloven eller vedtektene, må det foreligge minst to tredjedels flertall for å kunne bli vedtatt, og hovedinnholdet må være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det.

Det er ikke lenger krav om årsberetning for små foretak. Styret foreslår derfor at årsberetning tas ut av vedtektenes punkt 5.4 (1), og erstattes med årsmelding som ikke har noen formkrav. Det stilles større krav til årsberetning nå enn tidligere. En årsmelding derimot, vil gjøre det lettere for styret å gi eierne et sammendrag av hva styret har jobbet med det siste året.

5-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap og revisor sin beretning
- Behandling av styrets årsmelding
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

5-5 Møteledelse og protokoll

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

5-6 Stemmerett og fullmakt

(1) 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.

5-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt 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.

## 6 Vedtektsendringer og forhold til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer

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

6-2 Forholdet til borettsloven

(1) Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder regler i til enhver tid gjeldende lovgivning for borettslag.

# Husordensregler for B/L Nyheimsveien 23 A/L, revidert mars 2024

1. Ingen må sette fra seg eiendeler i kjellerforgang eller kjellerkorridor, men benytte fellesrommet. Større eiendeler som settes i fellesrom bør merkes med navn. Barnevogner er unntatt fra regelen og kan settes i kjellerforgang.

2. Biler skal kun stå parkert på tildelte parkeringsplasser, eller på gjesteplasser.
Beboere er selv ansvarlig for snørydding på egen parkeringsplass, om brøytebilen ikke har hatt anledning til å ta denne ved snørydding på tomten.

Område utenfor inngang kan benyttes i kortere perioder (timer).
Ta kontakt med styret ved spørsmål rundt dette.

3. Alle brannverndører i kjeller skal være lukket til enhver tid.

4. Styret må varsles før anskaffelse av dyr. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for beboere.

5. Balkongen må brukes med omtenksomhet. Det skal ikke ristes eller bankes tepper fra balkongen. Man kan lufte sengetøy og tørke klær, men alltid ta hensyn til naboer.

6. Grilling på balkong skal kun foregå med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av brannfare. Ved bruk av varme på balkong, skal denne holdes under strengt oppsyn.

7. Gass/ propan-beholdere skal ikke oppbevares i kjeller. Dette må enten oppbevares på veranda eller inne i leilighet.

8. **Etter kl. 23.00 skal det være allmenn ro i huset**. Dette omfatter også løping i trapper, kjeller og ytterdører. Vis generelt hensyn i fellesarealer, selv om at alle forstår at små barn og dyr vil lage litt ekstra lyd iblant.
- Musikk og generelt lydnivå må ikke forstyrre andre beboere. På søndager og helligdager skal det ikke være forstyrrende støy.
- Vet du at du skal ha fest, pusse opp eller bråke ekstra, skal alle naboer ha nabovarsel. Heng gjerne opp et skriv om dette i hver oppgang, samt noter det inn på vår felles Facebookside.

9. Det er ikke lov med kjøp og salg av annet enn møbler og klær fra Nyheimsvegen 23. Her bor vi sammen, og alle skal være trygge. Virksomhet utenfor norsk lov, f.eks. ved salg av narkotika ol. vil bli anmeldt til politiet. Utkastelse vil også kunne bli en konsekvens av slik virksomhet.

9. Ved framleie skal det sendes skriftlig søknad til styret. Se vedtekter for mer informasjon.

10. Alle andelseiere oppfordres til å stille på dugnad. Dette for vedlikehold av fellesarealer og for det sosiale i borettslaget.

11. Instruksen for bruk av vaskerom med tilbehør må overholdes nøye. Det er ikke lov til å vaske klær etter kl. 21.00, samt bruk av tørketrommel for sent på kvelden.

12. Alle beboere er ansvarlig for at røykvarslere og brannslukning er tilstede i hver enhet. I tillegg til dette, henger pulverapparater i hver oppgang. Se på sikringsskapet for oppmøteplass ol. ved evt. brann. Der henger oppdatert info.

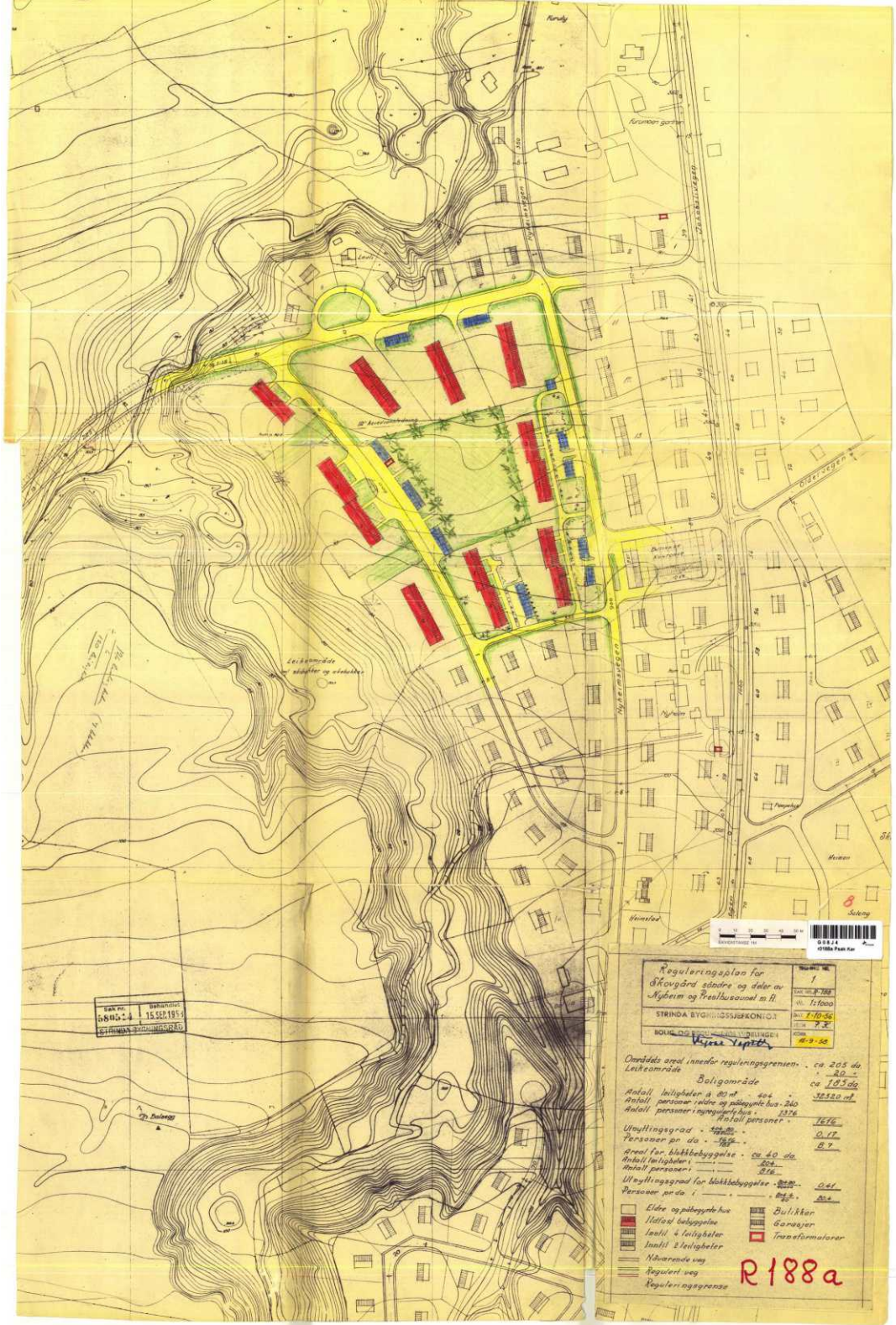
13. Felles oppstillingsplass ved brann: Over veien ved veggen til Coop Jakobsli.

14. Ved mangler, feil eller spørsmål, ta kontakt med styret.

Nyheimsvegen 23 skal være et trygt og godt hjem for alle beboere.

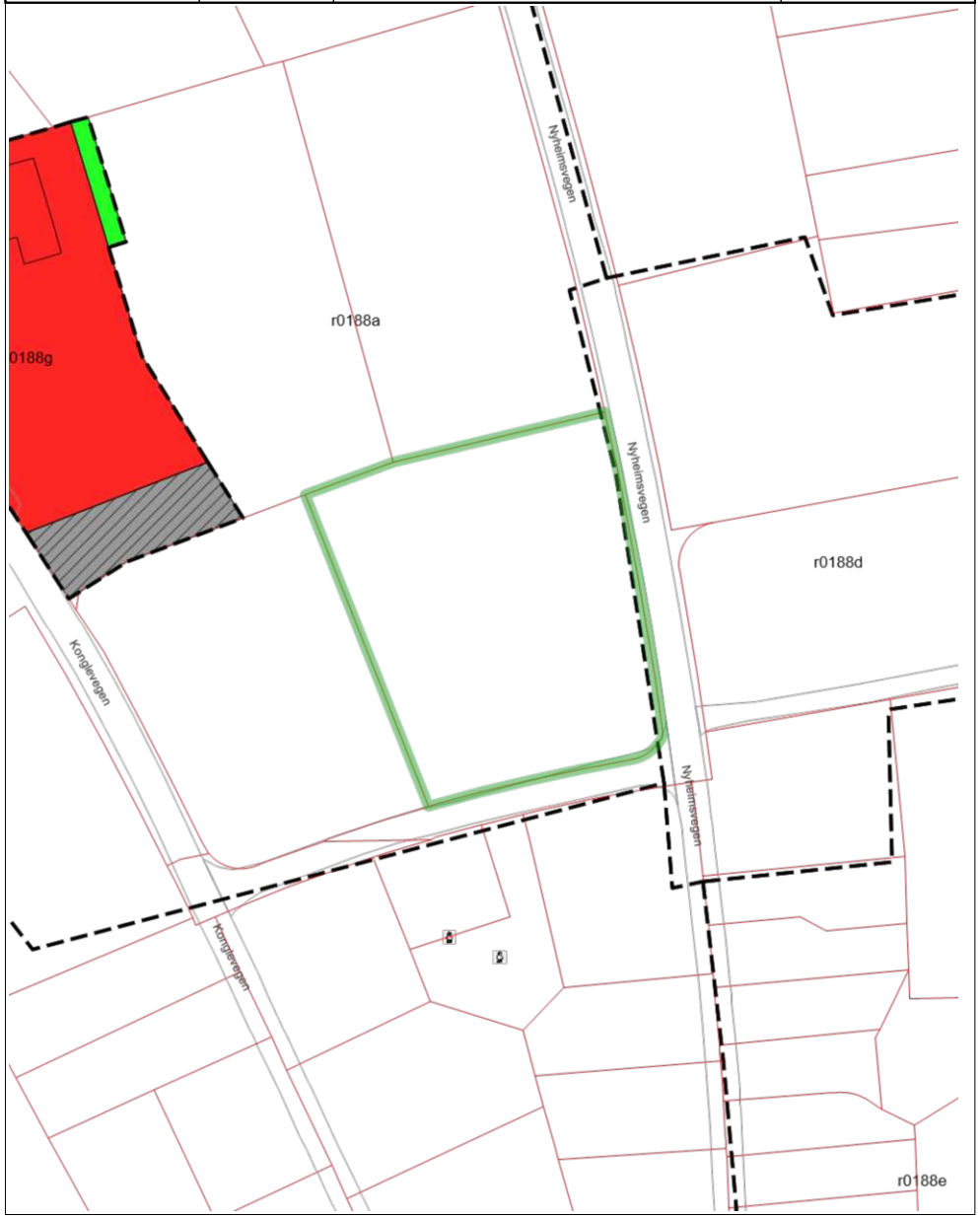
Takk for alle hensyn som tas for at vi skal fortsette å være et godt sted å være – dag som natt.

PS. Husk at vi har en felles facebookside for info og evt. spørsmål.
Om du ikke er på denne allerede, gi et av styremedlemmene beskjed. Den heter Nyheimsvegen 23.






| Trondheim | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 274 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Nyheimsvegen 23B<br>7058 CHARLOTTENLUND, m.fl. | | | |
| | Annen info: | | | | |



# Tegnforklaring

- 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
- Felles avkjørsel

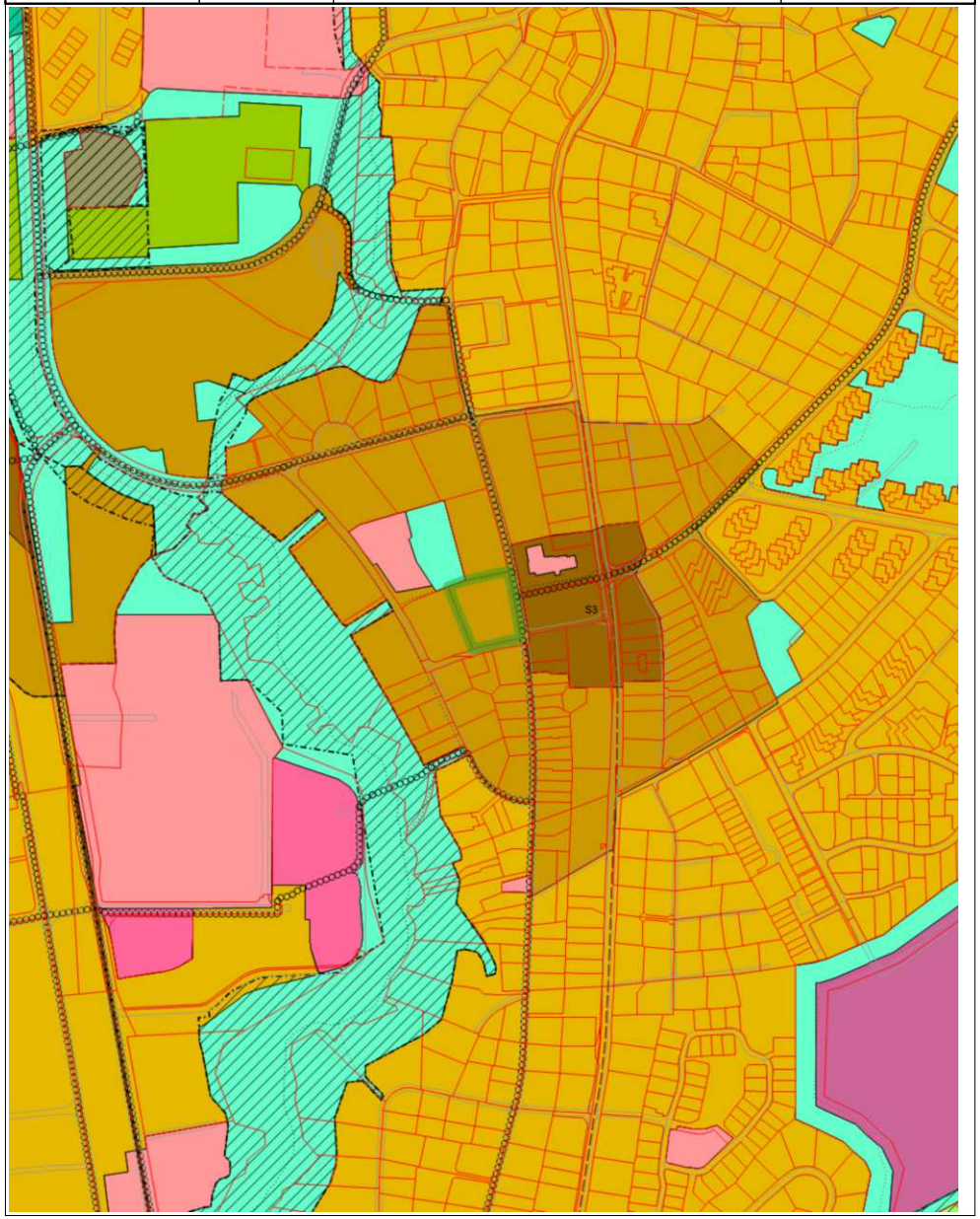


Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 274 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Nyheimsvegen 23B<br>7058 CHARLOTTENLUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:5000



# Tegnforklaring

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



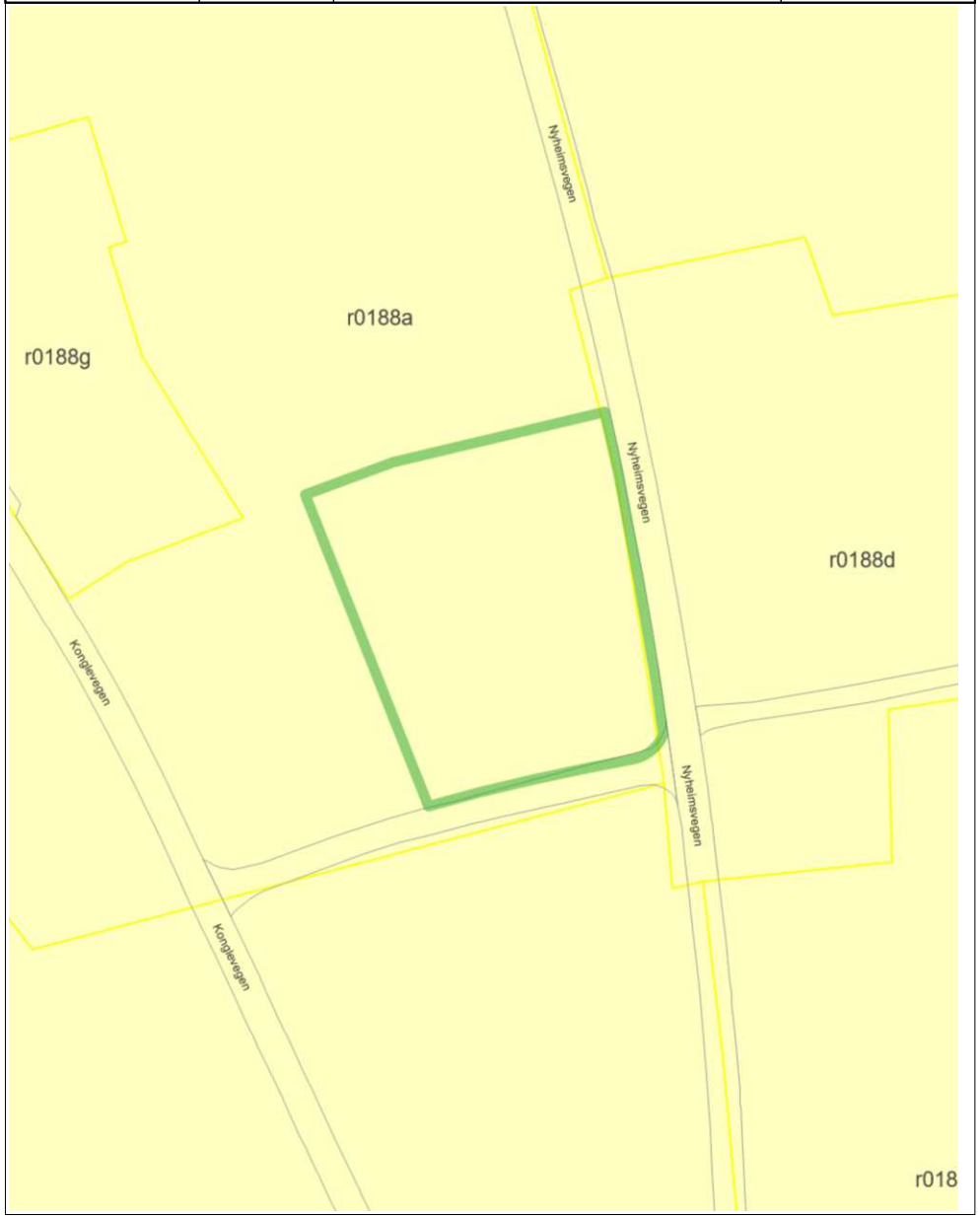


Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 274 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Nyheimsvegen 23B<br>7058 CHARLOTTENLUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



## Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



# NYHEIMSVEGEN 23B

## Nabolaget Tunhøgda/Charlottenlund vest - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

### OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Charlottenlund kirke**<br>Linje 14, 102 | **2 min**<br>0.2 km |
| **Leangen stasjon**<br>Linje R60, R70 | **7 min**<br>3.5 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **10 min**<br>6.6 km |
| **Trondheim Værnes** | **26 min** |

### SKOLER

| | |
|---|---|
| **Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)**<br>596 elever, 38 klasser | **9 min**<br>0.8 km |
| **Brundalen skole (1-7 kl.)**<br>440 elever, 27 klasser | **14 min**<br>1.1 km |
| **Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>467 elever, 27 klasser | **9 min**<br>0.8 km |
| **Charlottenlund videregående skole**<br>1100 elever, 76 klasser | **8 min**<br>0.6 km |
| **Lukas videregående skole**<br>80 elever, 8 klasser | **8 min**<br>4.1 km |

### OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

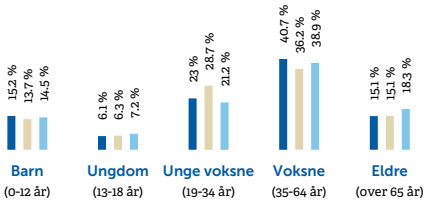
### KVALITET PÅ SKOLENE

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

| | |
|---|---|
| **Stokkbekken barnehage (1-2 år)**<br>12 barn | **4 min**<br>0.3 km |
| **Charlottenlund barnehage (1-5 år)**<br>65 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Jakobsgrenda barnehage (1-5 år)**<br>61 barn | **9 min**<br>0.7 km |

### DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Charlottenlund**<br>Post i butikk | **2 min**<br>0.1 km |
| **Rema 1000 Charlottenlund**<br>PostNord | **3 min**<br>0.2 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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

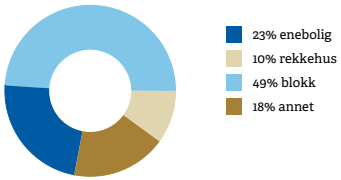
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Hørløcksmarka aktivitetsområde**<br>Sandvolleyball | 6 min<br>0.5 km |
| **Sumpen aktivitetsanlegg, balløkke**<br>Ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| **Impuls Treningssenter Grilstad** | 22 min |
| **EasyFit Brunstad** | 21 min |

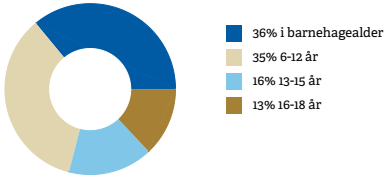
## BOLIGMASSE



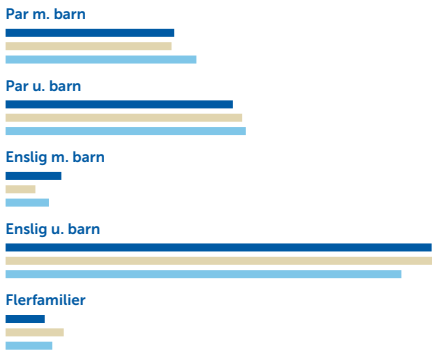

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Grilstadporten kjøpesenter** | 22 min |
| **Vitusapotek Ranheim** | 22 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING



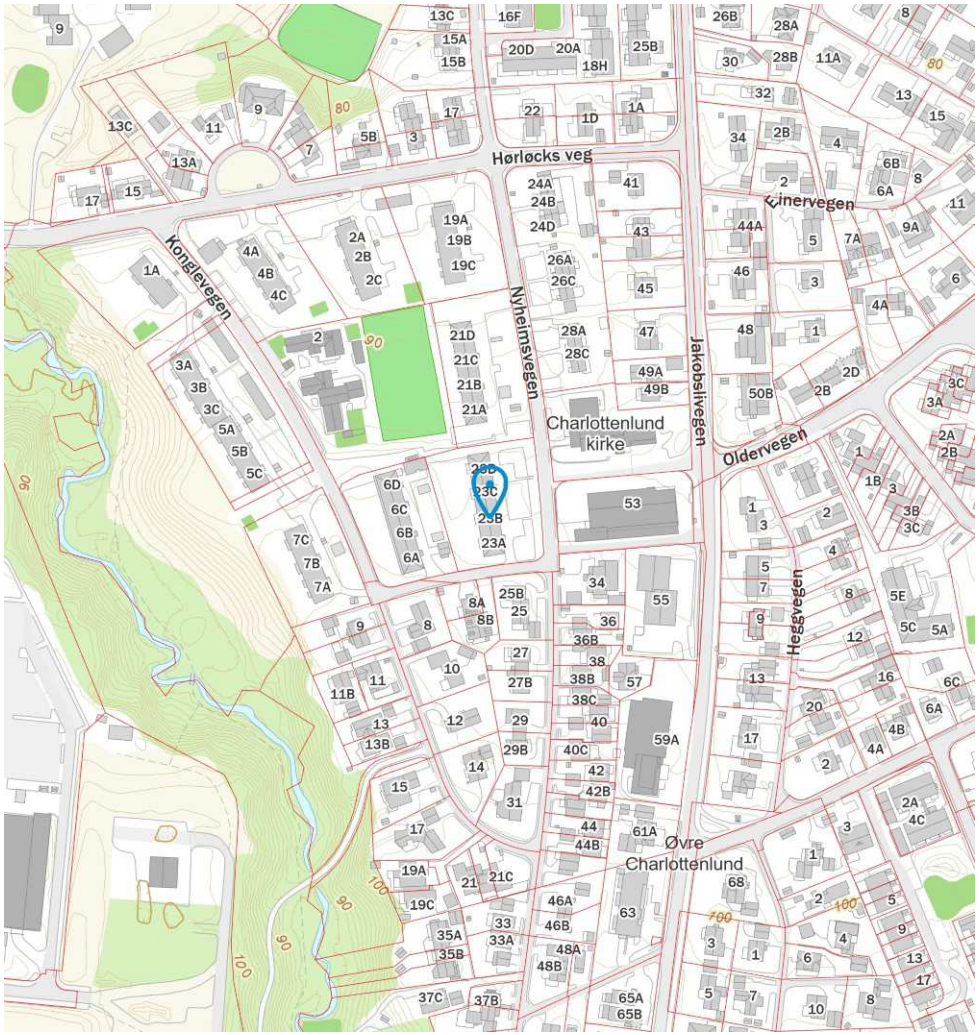

## SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025








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 2025

# 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.

# Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



# 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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.*

SpareBank 1 SMN

# 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: 33250248 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Nyheimsvegen 23 B, 7058 Charlottenlund.
Andelsnr. 10 i Borettslaget Nyheimsvegen nr 23, org.nr. 959395187, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- 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: 33250248
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.08.2025

EiendomsMegler 1

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no