



aktiv.

Nyheimsvegen 23D, 7058 CHARLOTTENLUND

**Pen og romslig 2-roms med
balkong | Peisovn i stuen | Stort
soverom | Dagligvare over veien |
Trygt og rolig, nær marka**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 427 868,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 987 431,-
Felleskostn.: Kr 5 178,- pr mnd
Selger: Martin Wold Thorsø

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 55/63 kvm
Tomtstr.: 3448.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 274
Andelsnr.: 20
Oppdragsnr.: 1710250098

Velkommen til Nyheimsvegen 23D!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Nyheimsvegen 23 D - en stor, pen og gjennomgående 2-roms andelsleilighet, utmerket for par, førstegangskjøpere og deg som vil bytte ut huset med noe enklere. Området er stille og rolig, med busstopp og dagligvare rett utenfor døra. Det er kort vei til sentrum, NTNU Dragvoll og flotte turmuligheter i marka. Leiligheten ligger i 1. etasje, og rundt blokken er det mye grønt.

Verdt å merke seg:

- Ingen dokumentavgift
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Oppvarming via bl.a. vedovn
- Mulighet for parkeringsplass
- Utvendig rehabilitert i nyere tid - nye vinduer, etterisolering av vegger og nytt tak.
- Fellesutgiftene inkluderer bl.a. kabel-TV, internett og kommune avgifter
- Tre lagringsboder i kjelleren
- Naturlig skille mellom stue og kjøkken som gir flere soner i leiligheten
- Gangavstand til dagligvare, bussholdeplass og turområder

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Plantegning	48
Tilstandsrapport	49
Energiattest	64
Vedtekter	65
Husordensregler	70
Regnskap 2023	72
Byggetegninger	81
Midlertidig brukstillatelse	86
Byggetillatelse - Fasadeendring	88
Reguleringskart	97
Planoversikt	99
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 8 m² - Bod.

1. etasje:

BRA-i: 55 m² - Entré, badrom, soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

7 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er påvist 3 tilhørende boder i kjeller på hhv. 4m², 2m² og 2m². Disse er medregnet

som eksternt bruksareal til leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3448,5 m²

Beliggenhet

Her bor du i et rolig nabolag med gangavstand til dagligvarebutikker som Coop Extra

Charlottenlund og Rema 1000 Charlottenlund, samt øvrige restauranter som Piccoli

Fratelli i området. Området byr på et variert fritidstilbud, med blant annet Sumpen

aktivitetsanlegg og Hørløcksmarka aktivitetsområde, som har både balløkke og

sandvolleyballbane. Nærområdet har også flotte turmuligheter, og nærheten til skog og mark gjør det enkelt å nyte friluftslivet året rundt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligblokker, eneboliger og småhus, noe som gir et trivelig bomiljø med god plass mellom boligene og et trygt bomiljø for både familier og godt voksne.

Barnehage/Skole/Fritid

For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærheten, blant annet Stokkbekken

barnehage, Charlottenlund barnehage og Jakobsgrenda barnehage, alle innen

gangavstand. Skolekretsen inkluderer Charlottenlund barneskole og ungdomsskole,

som begge ligger i nærheten, samt Charlottenlund videregående skole. Dette gir et

godt og helhetlig utdanningstilbud for barn og ungdom i området.

Når det gjelder fritidsaktiviteter, finnes det flere idrettsanlegg i nærheten, og

treningssentre som Impulse Grillstad og 3T Ranheim er innen kort rekkevidde. I tillegg

er det enkel tilgang til naturområder, noe som gjør det lett å være aktiv både sommer

og vinter.

Offentlig kommunikasjon

Nabolaget har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass ved Charlottenlund kirke

kun to minutters gange unna. Herfra går flere busslinjer som gir enkel tilgang til

Trondheim sentrum og øvrige bydeler. Ranheim stasjon ligger kun sju minutter unna,

og med bil tar det kun åtte minutter til Trondheim S og 24 minutter til Trondheim

Værnes.

Dette er en bolig med en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig område, med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Bygningsakkyndig
Takst-Forum Trøndelag AS v/ Alexander Storsve

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Takstmann Alexander Storsve opplyser om følgende byggemåte: Boligblokk oppført

med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og vinduer/balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med asfaltpapp.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Det har i min tid som andelseier ikke vært varme i flisgulv på bad. Termostat

på bad kan dog tyde på at det er en installasjon av noe slag.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bytte av servant, servantskap,

speilskap, lysarmatur og blandebatteri til dusj.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Opplegg til vaskemaskin på kjøkken.

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

Svar: Ja. Sprekker på vinduveggen innerst i stuen. Har blitt fylt igjen og malt over.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. Opplegg for stikkontakt på bad og bytte av lysbrytere/

stikkontakt i gang og soverom.

Arbeid utført av Vintervoll.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja. Kontroll av el-anlegget i regi av borettslag.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nye fasader og etterisolering sommer 2018. Nytt gulv,

gelender og levegg på terrasse.

Arbeid utført i regi av borettslaget.

Innhold

GANG

Velkommen inn i en romslig og praktisk 2-roms, et flott utleieobjekt eller en god

inngang til boligmarkedet. Leiligheten ligger i første etasje og har adkomst via en felles

trappeoppgang. En gjennomført gang gir et godt førsteinntrykk, med mørke gulvfiser

og vegger malt i en delikat grånyanse. Ved inngangsdøren har leiligheten en

porttelefon, og yttertøyet ryddes enkelt bort i to garderobeskap med sorte, profilerte

fronter, et enkelt og et dobbelt.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et innbydende allrom, med åpen atmosfære og

godt gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Det er direkte utgang til en

overbygd balkong på ca. 7 kvm, et lunt og skjermet uterom med levegg mot naboen.

Stuegulvet har parkett, som står godt til hvitmalt panelplater og to kontrastvegger malt i grå kalkmaling. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord nærmest kjøkkenet. Lune kvelder sikres av en peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både kjøkkenet og sofakroken.

KJØKKEN

Kjøkkenet er tidløst og praktisk, der to parallelle benker gir mye oppbevaring og gode arbeidsforhold. Innredningen er takhøy, med hvite, glatte fronter, enkelte overskap i grønt og oppvaskkum nedfelt i en grå benkeplate av laminat. Belysning og hvite plater er montert over benken, og over kokesonen er en ventilator installert. Platetopp, stekeovn og kjøleskap er integrert, og kjøkkenet har oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin.

BAD

Badet er innredet med hvite veggfliser og sjakkmonstrede fliser på gulvet. Badet har vegghengt toalett og et innfilset badekar med dusjløsning. Den øvrige innredningen består av en åpen hylle, et hvitt servantskap og et speilskap med belysning over servanten.

SOVEROM OG GARDEROBE

Soverommet måler ca. 9,5 kvm, så her er det plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Veggene er malt i en mørk og stilig kalkmaling, noe som bidrar til en lun og avslappende atmosfære. Rommet har mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørgarderobe med hvite fronter. Gangen utenfor er innredet med to skap, og godt med ekstra lagringsplass finnes tre kjellerboder på til sammen ca. 8 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig

betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på at det ved en enkel nivellering av

gulv på stue/kjøkken er påvist skjevheter/svanker/helningsavvik.

ILDSTED INNENDIG I BODEN

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller

sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre

teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Det er ikke fremlagt

opplysninger om dette er utført.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med rehabilitering

i tiden som kommer.

AVLØPSRØR

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av

forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak

i tiden som kommer.

VANNLEDNINGER

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av

forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak

i tiden som kommer.

VARMTVANSBEREDER

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på

at det har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som

kommer.

BADEROM - OVERFLATER

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik

ved baderommets overflater.

BADEROM - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel

oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes tettesjiktet å ha

oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med en

oppgradering av baderommet i tiden som kommer. Ved en oppgradering av

baderommet anbefales det skifte av sluk.

BADEROM - SANITÆRUTSTYR

Deler av baderommets innredning og utstyr er nylig skiftet og fremstår derfor uten

vesentlige skader eller

avvik. Det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering fra innebygd systerne.

BADEROM - VENTILASJON

Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Bygningsdeler som ikke ble undersøkt på befæringsdato:

BADEROM - FUKT

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av at våtsoner grenser inn mot yttervegg og

vegg med kjøkkeninnredning.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet

ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til

medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- El-kontroll gjennomført i desember 2024.

- Vinduer og balkongdør fra 2012 og 2018.

- 120 liters varmtvannsbereeder fra 2003.

- Borettslaget skiftet kledning og ble etterisolert i 2018.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Parkering

Borettslaget har 19 parkeringsplasser. Ta kontakt med styret for tildeling.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP3280198

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner. For vedfyring er det en

peisovn i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energjmerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 550 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 815 359

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 261 435

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved

formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 2 004
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 650
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 524

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter på fellesgjelden
- Drift og vedlikehold
- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 178

Andel Fellesgjeld

Kr 427 868

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.03.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 004

Andel fellesformue

Kr 21 966

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nyheimsv Nr 23 Borettslaget A/l

Organisasjonsnummer

959395187

Andelsnummer

20

Om borettslaget

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 60308121359 - Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån - 4 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 19.03.2025: 11 600 000

Andel av saldo: 427 869

Første termin: 28.06.2024

Neste avdrag: 28.06.2026 (siste termin 28.03.2054)

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved

betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en

andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre

andelseiere må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i

henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans

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

skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av

sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 42 622
- Egenkapital: Kr -3 770 434
- Disponible midler: Kr 448 374
- Årets endring i disponible midler: Kr -139 977

Styregodkjenning

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av

borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 17, bruksnummer 274 i Trondheim kommune, Andelsnr. 20 i Nyheimsv

Nr 23 Borettslaget A/l med orgnr. 959395187

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved

overdragelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er utstedt den 01.12.1959

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg/fasadeendring utstedt den 06.09.1994. Det

foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i

plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig

brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:

Vegg mellom stue og kjøkken er slått ned.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Tettbebyggelse - Nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)

Eiendommen ligger i et regulert område:

PlanID: r0188a

Plannavn: Endring av tidligere stadfestet reguleringsplan for Skovgård Søndre m.fl.

Vedtaksdato: 15.09.1958

Relaterte planer:

PlanID: r0188

Plannavn: Skovgård Søndre og deler av Nyheim og Presthusaunet m. fl.

Vedtaksdato: 10.10.1957

Formål med planen: Regulering for boligbebyggelse og tomteoppmåling.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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 siste årene. Godkjenning kan

bare nektes dersom det er saklig grunn for det.

KORTTIDSLEIE

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.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

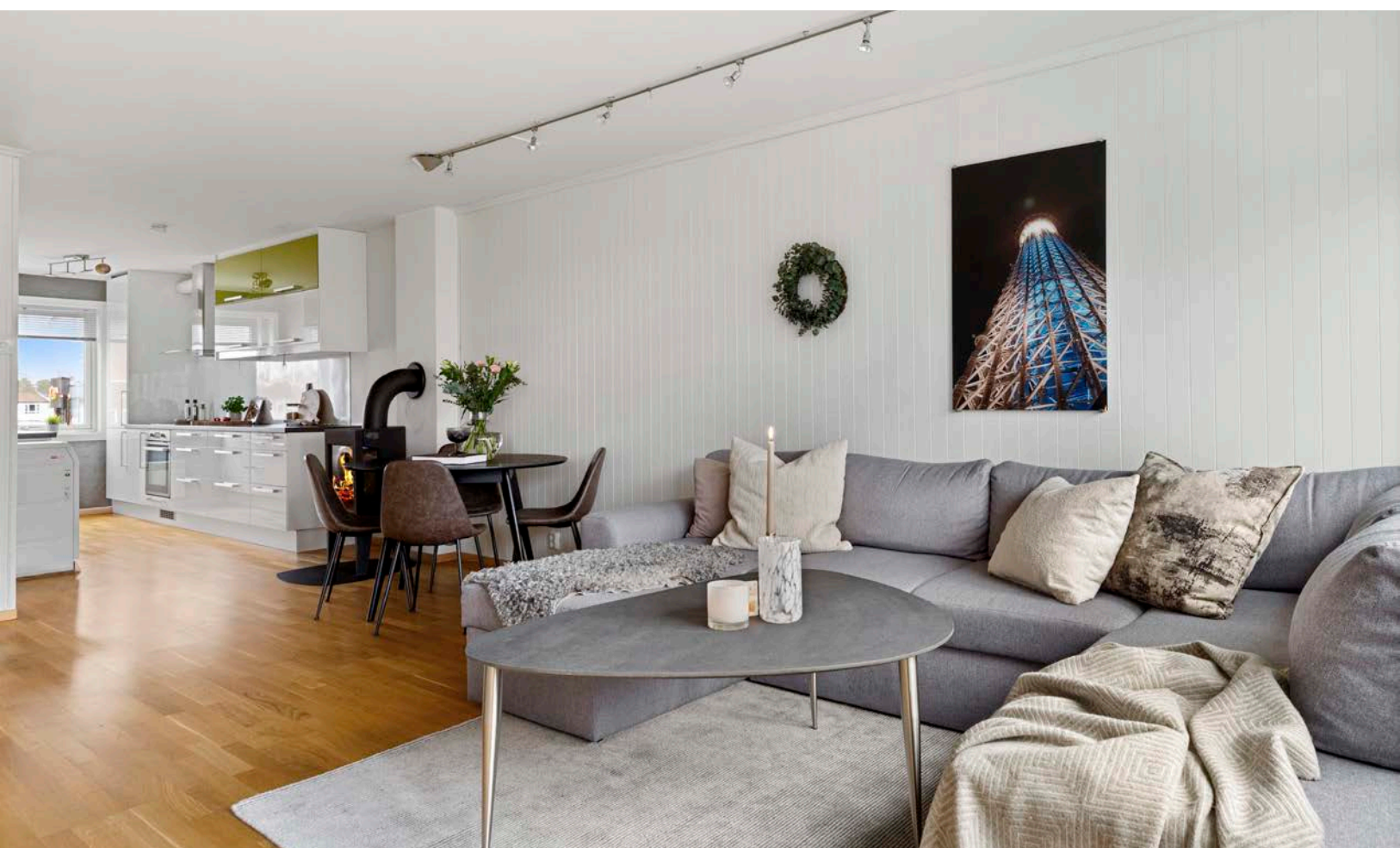
enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

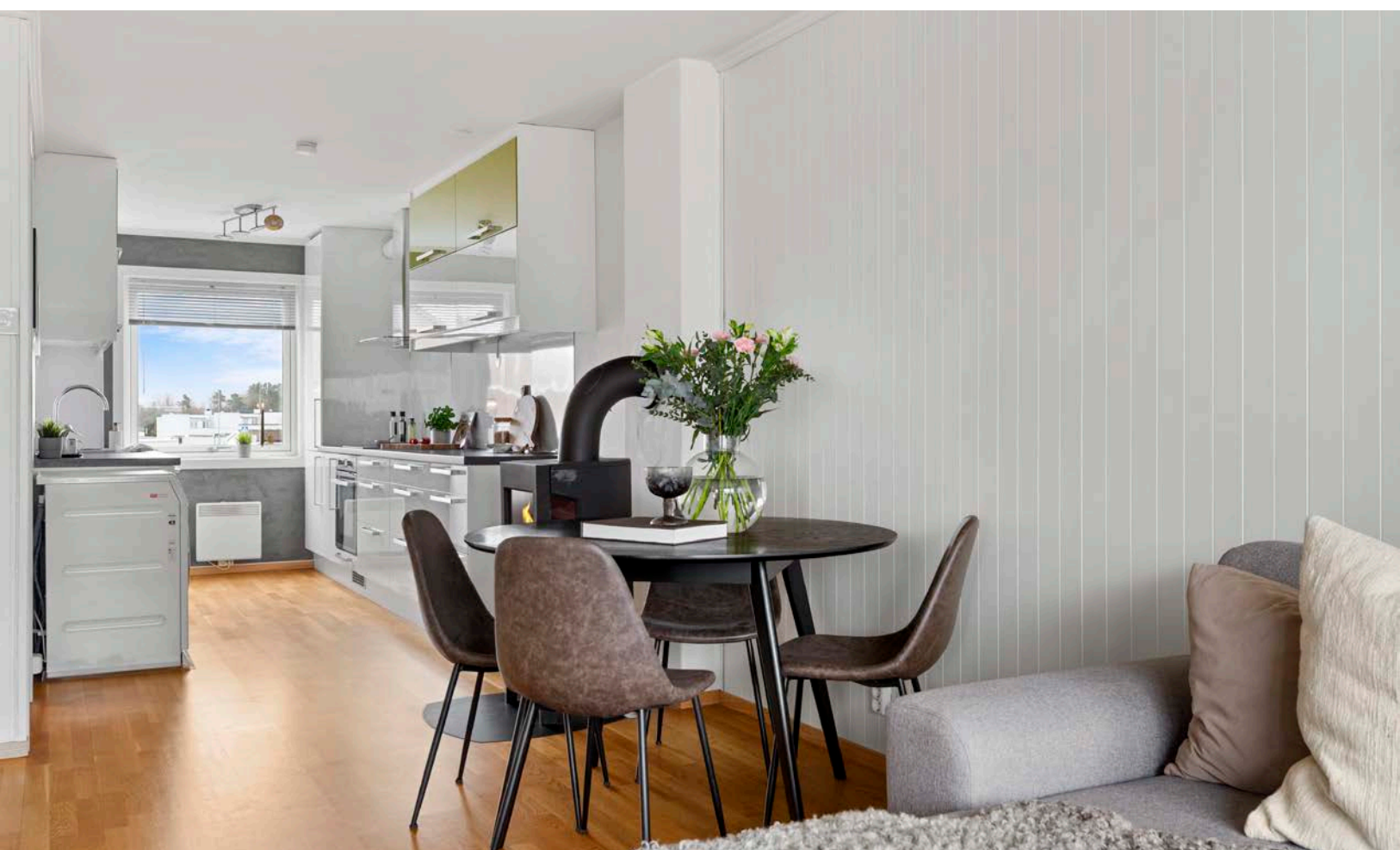


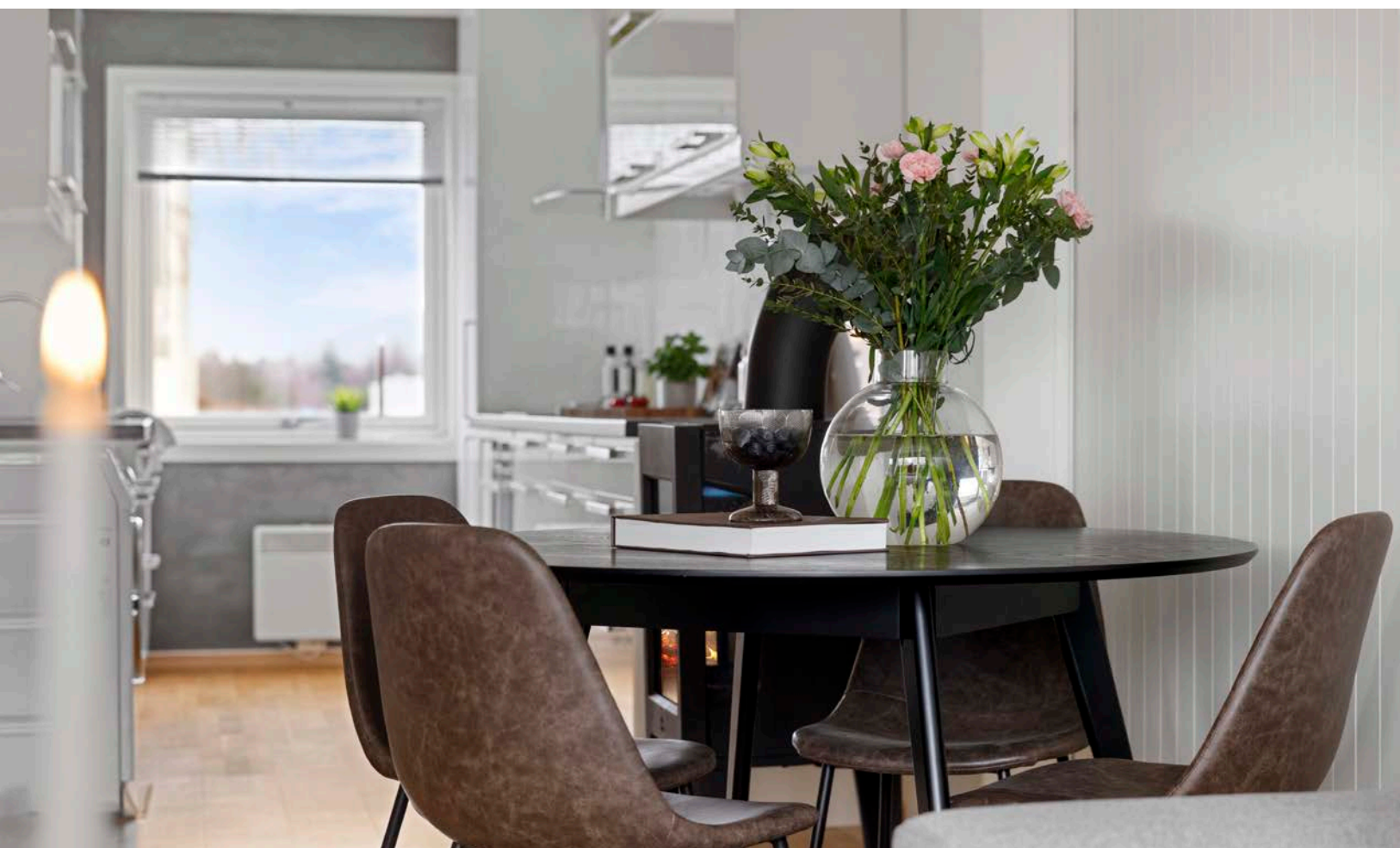










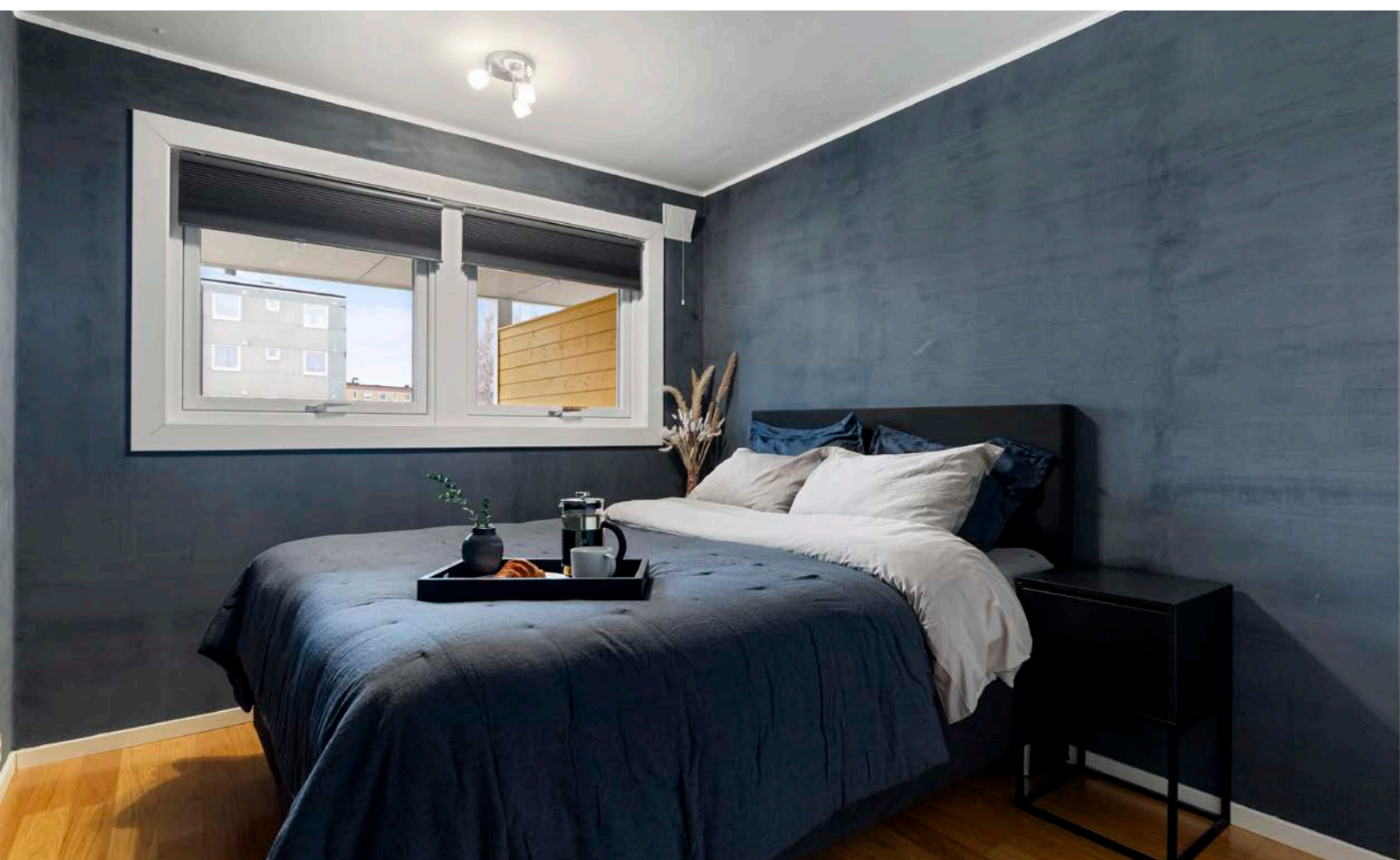












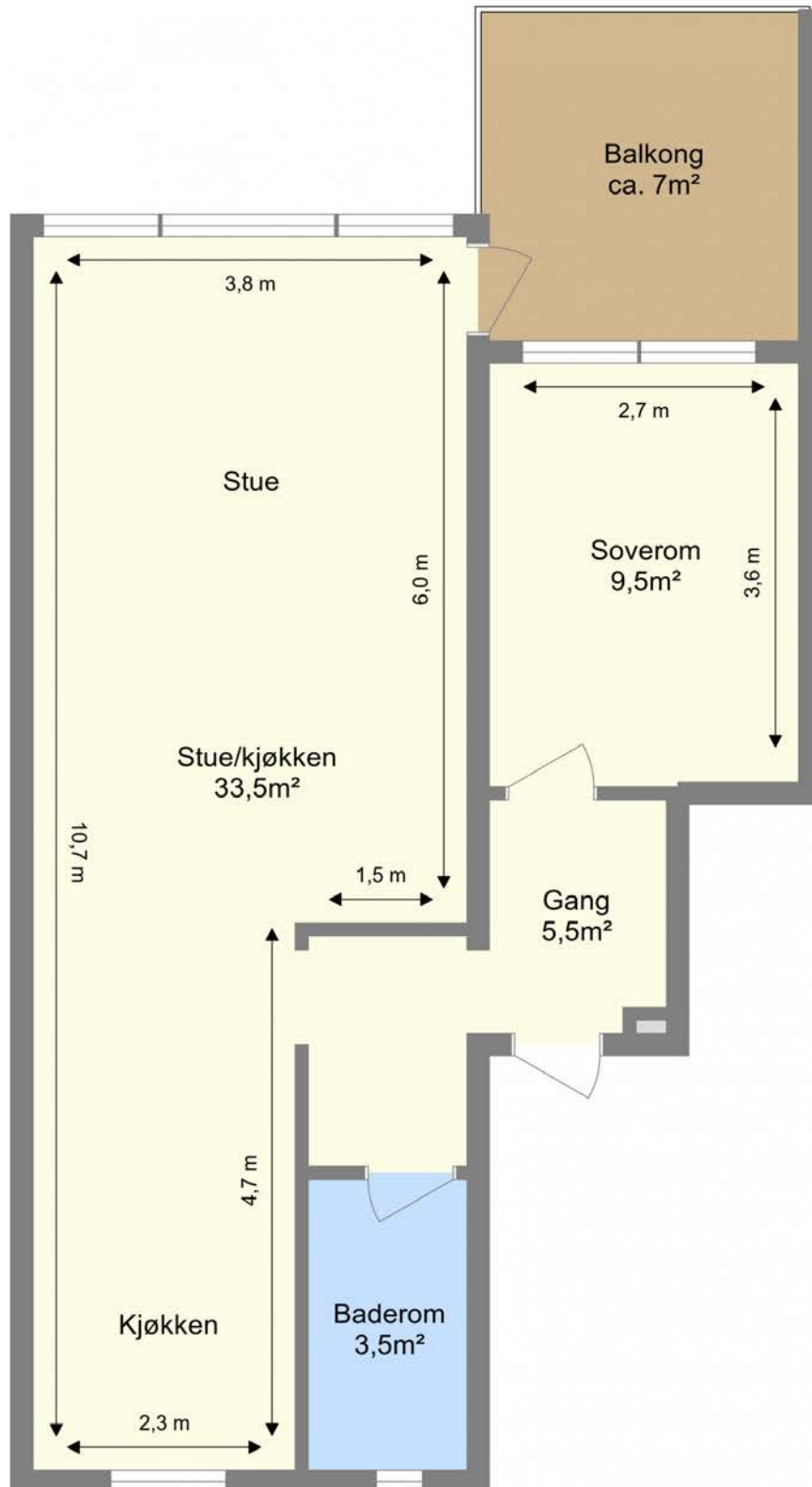






Nyheimsvegen 23D

1. Etasje









Vedlegg

Nabolagsprofil

Nyheimsvegen 23D - Nabolaget Tunhøgda/Charlottenlund vest - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Charlottenlund kirke Linje 14, 102	2 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	6 min 3.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 6.5 km
Trondheim Værnes	26 min

Skoler

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	9 min 0.8 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	8 min 0.6 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

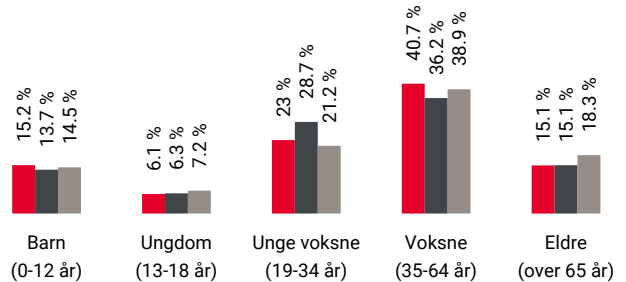
Veldig bra 87/100



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) 12 barn	4 min 0.3 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 0.4 km
Jakobsgrenda barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	1 min 0.1 km
Rema 1000 Charlottenlund PostNord	3 min 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



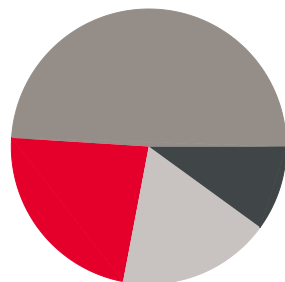
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⊕ Hørløcksmarka aktivitetsområde	6 min	🚶
Sandvolleyball	0.5 km	
⊕ Sumpen aktivitetsanlegg, balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 EasyFit Brunstad	21 min	🚶
🚴 Impuls Treningssenter Grilstad	22 min	🚶

Boligmasse

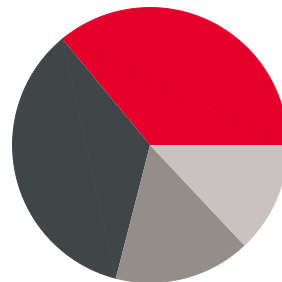


- 23% enebolig
- 10% rekkehus
- 49% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

📦 Grilstadporten kjøpesenter	22 min	🚶
📦 Vitusapotek Ranheim	22 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



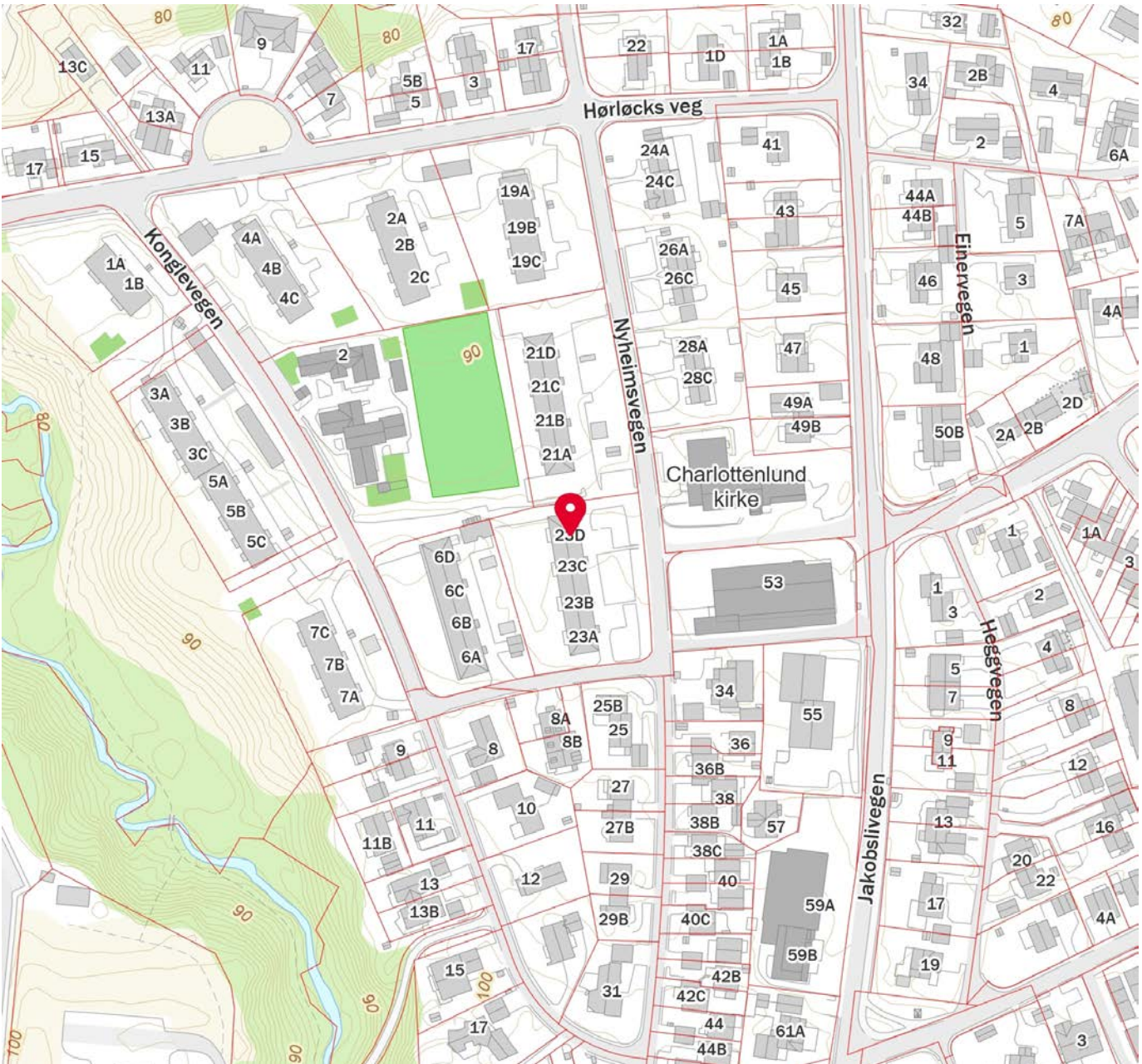
0%

47%

- Tunhøgda/Charlottenlund vest
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250098	
Selger 1 navn	
Martin Wold Thorsø	
Gateadresse	
Nyheimsvegen 23D	
Poststed	Postnr
CHARLOTTENLUND	7058
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250098

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har i min tid som andelseier ikke vært varme i flisgulv på bad. Termostat på bad kan dog tyde på at det er en installasjon av noe slag.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av servant, servantskap, speilskap, lysarmatur og blande batteri til dusj.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplegg til vaskemaskin på kjøkken.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekker på vinduveggen innerst i stuen. Har blitt fylt igjen og malt over.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Opplegg for stikkontakt på bad og bytte av lysbrytere/stikkontakt i gang og soverom.

Arbeid utført av

Vintervoll

Filer

[2Samsvarserklæring_-_Morten_W_\(Bytte_brytere_i_gang_og_på_soverom_Montere_stikk_i_skap_på_bad.\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegget i regi av borettslag.

Filer

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nye fasader og etterisolering sommer 2018. Nytt gulv, gelender og levegg på terrasse. |
| Arbeid utført av | I regi av borettslaget. |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710250098

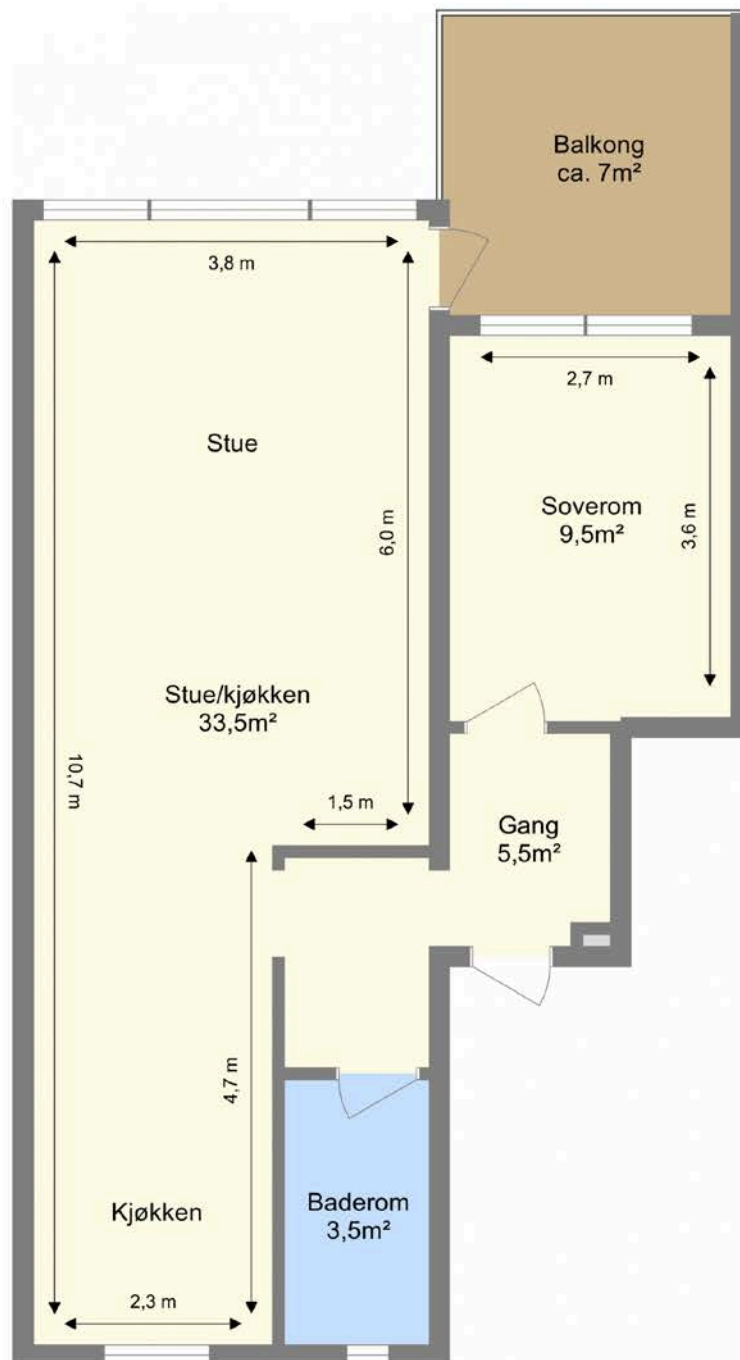
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Thorsø	e0796690debc049149b506 c9afbb5793109b2c9e	28.03.2025 12:53:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250098

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

Nyheimsvegen 23D

1. Etasje



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

Nyheimsvegen 23 D 7058 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1959

BRA: 63 m²

BRA-i: 55 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29091>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på at det ved en enkel nivellering av gulv på stue/kjøkken er påvist skjevheter/svanker/helningsavvik.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Det er ikke fremlagt opplysninger om dette er utført.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med rehabilitering i tiden som kommer.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes tettesjiktet å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med en oppgradering av baderommet i tiden som kommer. Ved en oppgradering av baderommet anbefales det skifte av sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Deler av baderommets innredning og utstyr er nylig skiftet og fremstår derfor uten vesentlige skader eller avvik. Det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering fra innebygd sisterner.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tiluft ved dørterskel.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av av våtsoner grenser inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.3.2025

Rapportdato
24.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 al

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Martin Wold Thorsø (andelseier)

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Alexander Storsve Telefon: 48257022
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: alexander@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Nyheimsvegen 23 D, 7058 Charlottenlund

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	17	Bruksnr:	274	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	20	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1959						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og vinduer/balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med asfaltapp.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	7
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	63	55	8	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	55	0	Gang, badrom, soverom og stue/kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	55	55	0		

Kommentar til arealberegning

Det er påvist 3 tilhørende boder i kjeller på hhv. 4m², 2m² og 2m². Disse er medregnet som eksternt bruksareal til leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Rekkverkshøyde er iht. krav på oppføringstidspunkt, men er lavere enn dagens krav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med datostemplinger fra 2012 og 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens vinduer og balkongdør.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på at det ved en enkel nivellering av gulv på stue/kjøkken er påvist skjevheter/svanke/helningsavvik.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering. Det er ikke fremlagt opplysninger om dette er utført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med rehabilitering i tiden som kommer.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påviste vesentlige skader eller avvik ved leilighetens kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er fremlagt dokumentasjon på utført kontroll av Tensio datert 20.12.2024. Videre er det fremlagt dokumentasjon på at påviste avvik er utbedret.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2003	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.12 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder og utførelse. Uavhengig av dette vurderes tettesjiktet å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med en oppgradering av baderommet i tiden som kommer. Ved en oppgradering av baderommet anbefales det skifte av sluk.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Deler av baderommets innredning og utstyr er nylig skiftet og fremstår derfor uten vesentlige skader eller avvik. Det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering fra innebygd sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Baderommet ventileres kun med naturlig avtrekk via ventil på vindu og i himlingen. Det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av av våtsoner grenser inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

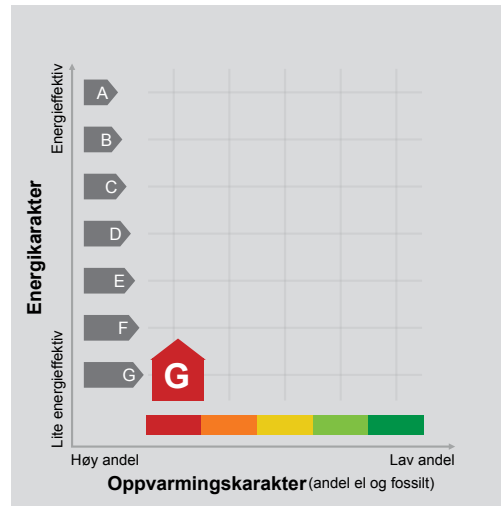
Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Nyheimsvegen 23D
Postnummer	7058
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182226017
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96179
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



VEDTEKTER
FOR
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, utdanning, 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, jmfør 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) Stemmeligket 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 omtenkksomhet. 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.

Boretslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 291 296	1 130 256	1 243 281	831 660
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	625 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		149 472	144 814	149 472	151 000
Andre driftsinntekter	1	37 500	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 478 268	1 275 070	1 392 753	1 607 660
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 820	-4 230	-4 230	-5 700
Styrehonorar	3	-20 000	-30 000	-30 000	-40 000
Avskrivninger		-727	-8 725	-727	0
Forretningsfjrrerhonorar		-74 548	-74 001	-76 700	-77 200
Honorar administrative tjenester		-88 451	0	-22 750	-24 000
Eksterne honorar	4	-16 981	-10 688	-9 000	-9 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-5 703	-175 640	-32 000	-32 000
Vaktmestertjenester		-130 594	0	-129 000	-137 000
Renholdstjenester		-67 080	0	-67 000	-71 000
Ljpende vedlikehold	6	-16 777	-54 583	-65 000	-65 000
Periodisk vedlikehold	7	-136 106	0	0	-1 216 200
Elektroniske fellesavtaler		-143 711	-136 512	-149 472	-151 000
Forsikring		-106 458	-97 921	-105 000	-115 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-111 447	-101 434	-110 000	-122 000
Eiendomsavgifter		-95 193	-122 720	-128 000	-100 000
Energi, felles		-28 393	-25 344	-30 000	-32 000
Andre driftsutgifter	8	-16 292	-44 691	-5 000	-3 001
Sum driftskostnader		-1 061 282	-886 489	-963 879	-2 200 101
DRIFTSRESULTAT		416 986	388 581	428 874	-592 441
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		23 998	11 186	5 000	8 000
Finanskostnader		-398 362	-224 628	-370 000	-480 000
Netto finansposter		-374 364	-213 442	-365 000	-472 000
Resultat frjr skattekostnad		42 622	175 139	63 874	-1 064 441
OrdinNrt resultat etter skatt		42 622	175 139	63 874	-1 064 441
i RSRESULTAT	9, 13	42 622	175 139	63 874	-1 064 441
Disponering av totalresultat:		42 622	175 139	63 874	-1 064 441
Reduksjon av udekket tap		42 622	175 139	0	0

Borettslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	3 976 370	3 976 370
Maskiner	10	0	727
Sum anleggsmidler		3 976 370	3 977 097
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	22 171	3 977
Periodiserte kostnader	11	27 713	28 959
Mellomregning Klare Finans	11	0	6 685
Opptjente renter	11	23 998	11 059
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	513 499	640 852
Sum omløpsmidler		587 381	691 532
SUM EIENDELER		4 563 751	4 668 630

Boretslaget Nyheimsvegen nr 23 AL - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-3 770 434	-3 813 057
Sum egenkapital		-3 770 434	-3 813 057
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	164 600	164 600
Sum avsetninger og forpliktelser		164 600	164 600
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	7 880 578	8 063 905
Borettsinnskudd	15, 17	150 000	150 000
Sum langsiktig gjeld		8 030 578	8 213 905
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 358	85 561
Skyldig off. myndigheter		0	5 397
Mellomregning BBL finans		4 846	0
Forskudd kunder		17 325	10 662
Pålypte kostnader		2 479	1 562
Sum kortsiktig gjeld		139 008	103 181
Sum gjeld		8 334 186	8 481 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 563 751	4 668 630
Pantstillelser	15	8 030 578	8 213 905

Sted: _____, dato: _____

Jannike Nyss
Leder

Hallvar Kjellmark
Styremedlem

Hilde Mari Solvang
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Tilskudd	37 500	0
Sum andre inntekter	37 500	0
Tilskudd fra Husbanken		

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 820	4 230
Sum personalkostnader	2 820	4 230

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	20 000	30 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	10 688
Teknisk r ³ dgivning	8 619	0
Sum eksterne honorarer	16 981	10 688

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	833
Avtale om vaktmestertjenester	0	13 980
Avtale om vintervedlikehold	0	77 575
Avtale om sommervedlikehold	0	32 345
Avtale om renholdstjenester	0	24 188
Avtale om skadedyrbekjempelse	5 703	8 159
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	18 561
Sum drifts- og serviceavtaler	5 703	175 640

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt p³ egne kontoer.

Note 6 - LdPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	1 875	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	9 224	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	5 678	0
Sum vedlikehold	16 777	54 583

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vN re spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Prosjektvedlikehold	136 106	0
Sum periodisk vedlikehold	136 106	0

Prosjektvedlikehold skyldes prosjekteringskostnader fra TOBB

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	2 889	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	33 615
Kostnader vedr. styrearbeid	1 153	0
Generalforsamling ^β rsmøte	5 300	3 813
Bankgebyrer	2 726	3 661
Andre gebyrer	1 536	1 699
Tilskudd bomiljø	757	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 930	1 682
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	16 292	44 691

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	588 351	472 306
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	42 622	175 139
Tilbakeført avskrivning	727	8 725
Avdrag P n	-183 327	-243 350
Overført gjremerkede midler	0	-126
Uttak gjremerkede midler	0	175 658
; rets endring i disponible midler	-139 977	116 045
Disponible midler i periodens slutt	448 374	588 351
; remerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	0	175 532
; rets midler satt av til vedlikehold	0	126
; rets benyttede midler av vedlikehold	0	-175 658
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-164 600	-164 600
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-164 600	-164 600
Disponible og gjremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	283 774	423 751

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 900	3 976 370
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 900	3 976 370
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 900	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	3 976 370
i rets avskrivninger :	727	0
Antatt levetid i år :	4	

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

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

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlig av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i 1959.

Note 11 - UTESTI ENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1 819	5 186
Bankinnskudd	511 680	635 667
Sum bankinnskudd	513 499	640 852

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-3 813 057	-3 988 195
Annen egenkapital 01.01	-3 813 057	-3 988 195
i rets resultat	42 622	175 139
Annen egenkapital 31.12	-3 770 434	-3 813 057
SUM EGENKAPITAL 31.12	-3 770 434	-3 813 057

Andelskapitalen er kr 3.000,- fordelt på 24 andeler à kr 125,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Borettslaget er i gang med vedlikeholdsprosjekt som viser underskudd for 2024, men dette skal finansieres via årlig neopptak. Bygningsverdien anses å være høyere enn bokført verdi.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	164 600	164 600
Sum avsetninger	164 600	164 600

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	3 976 370
Restgjeld 31.12	8 030 578

P³ lydende pantstillelser var 20.153.000,- per 31.12.

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

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Refinans i SMN
L³ nenummer:	90517302758
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	8 436 102
L³ nesaldo 01.01:	8 063 905
Avdrag i perioden:	183 327
L³ nesaldo 31.12:	7 880 578
Saldo 5 år frem i tid:	7 058 288

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

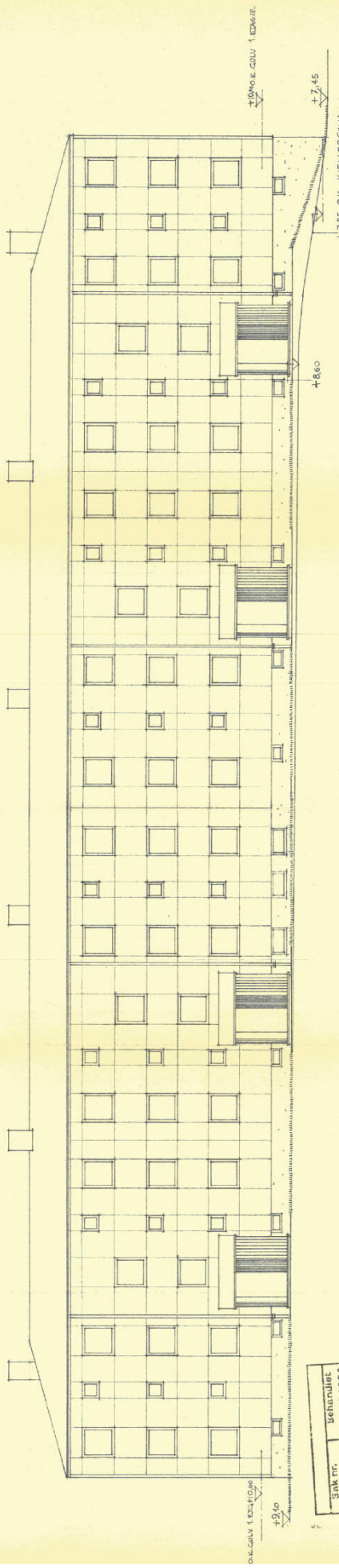
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90517302758	12	366 038	4 392 456
	12	290 677	3 488 124

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	150 000	150 000
Sum innskudd	150 000	150 000

STENSA
BYGGSÄLLSKAPET
10 NOV. 1956
Jnr. T. B. 388

MOTTAGT
14.8.1955
Jnr. T. B. 388



Sak nr. 6906/52
Behandlet 31. AUG. 1959
STRINDA BYGGSÄLLSKAPET

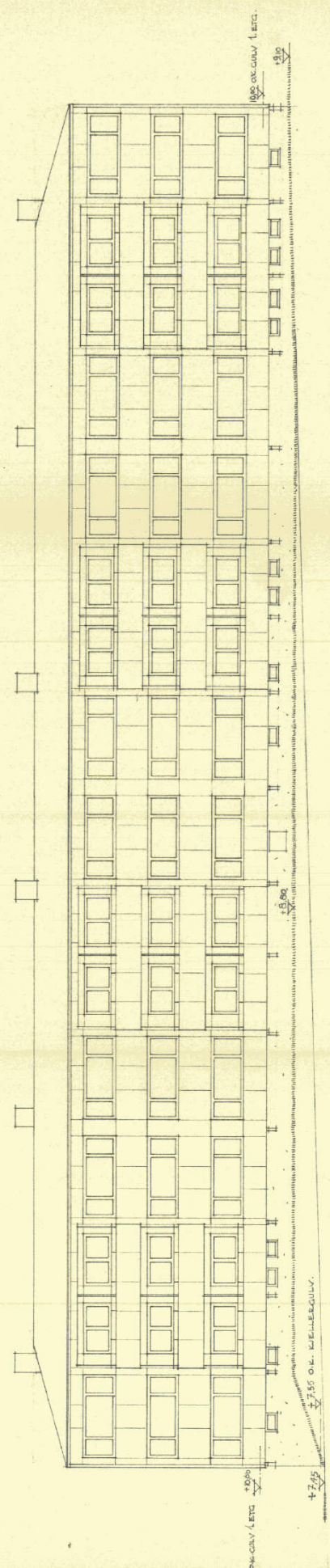
BOLIGBODDER FOR FURNAMNT 7/6 DA TOMT NR 15 OG 16, SANDVÅRD I STRINDA
FASADE MOT ØST 1:100

DESIGNERT 5/11 58

TRONHEIM DEN 22. SEPT. 1956

NIC STABELL
Arkitekt H.N.A.L.

PROJEKT
1939



0m-0,15 / 1. ETG. 1000 OK. SUDY / 1. ETG.

+2,25 +5,00

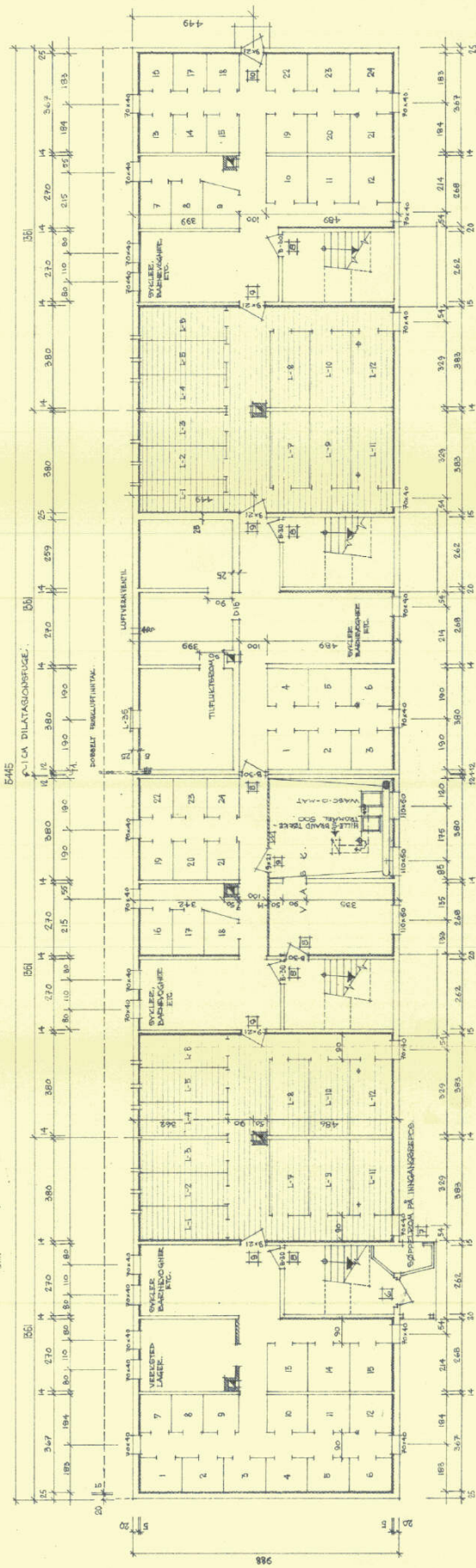
7,55 OL. KALESKULV.

BOLIGBLOK FOR FUNDAMENT 4/3 PÅ TOMT NR 10 10 15, SØNDGADE 1 STRIKHVA
 FASADE MOD VEST 1:100.

TRODSHJEM DEN 22. SEPT. 1938 REVIDERT 5/11-38

NIC STABELL
 Arkitekt H.N.A.L.

STOKK
RETTINGSKONTOR
27/10 1988
400



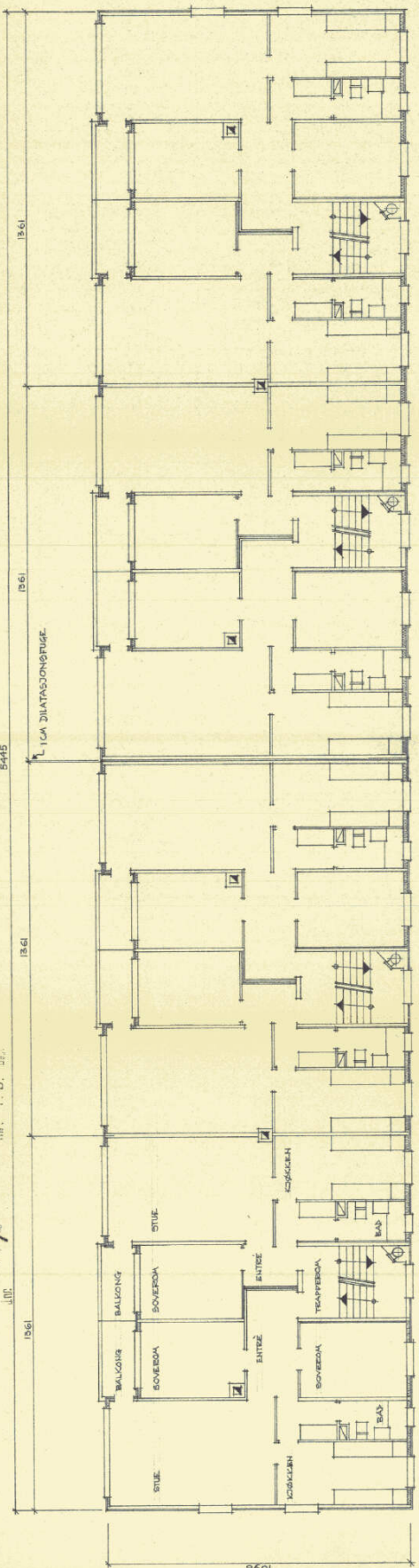
L1-L12 BETEGNER 'LØFTBODER' SOM FOLEGER I OVERENSSTEMMELSE MED DETALJERING DATERT 26/6-85 GHS. SV ING. MANGAE AAG.

BRUGSBOKSER FOR EENHVER 1/6 PÅ TOMT NR. 1506/16, BANGVÅRD STRANDA.
HJELLER PLAN 1:100

TEKNIKUM 22 SEPT 1988.
REV. 1/10-88
REV. 5/11-88.

NIC STABELL
Arkitekt M.N.A.L.

STABE
PROJEKTORENTOR
13. NOV. 1930
Ing. T. B. B.



SRK PG
439672
LÖNNHJÄR
31. JULI 1938
STRANDA BYGGINGSFÄRD

BUDGETEREN FOR FORNEMST Afs PÅ TØMT NR 15 OG 16, BULVÅRD I STRANDA.
ETASTEPAN 1:100

TROSKEDEN DEN 22 SEP. 1938.

NIC. STABELL
Arkitekt M.A.S.

Bruksfest meddelt den 14/1-60
 Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
 KONTROLLER

- 4 TREVEGGER.
- LETTBETONGVEGGER.
- BÆRENDE BETONGELLEMENT-VEGGER.
- BETONG, STØPT TRADISIONELT.

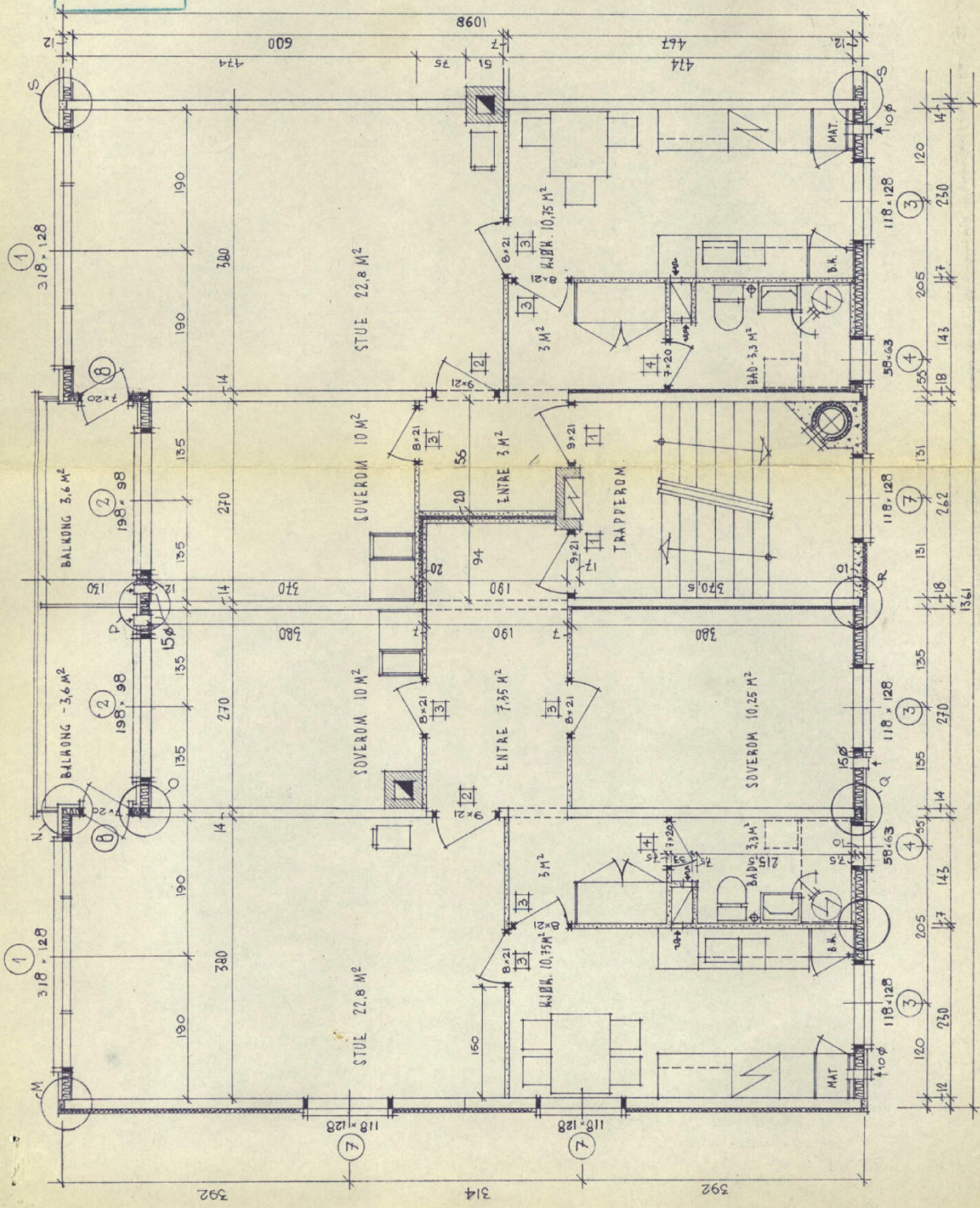
VISER TIL DETALJER PÅ
 TEGNING 21 OG 22.
 M-S
 VINDUSNUMMER, SE VINDUS-
 LISTE, TEGN NR. 45.
 DØRNUMMER, SE DØRLISTE,
 TEGNING NR.

MÅLSETTING FOR LETTVEGGS
 LAMELLER - SE TEGN. 20.

STRINDA
 BYGNINGSSEKRETOR
 15 SEP. 1959

REV. 26.2.59. VINDUSMÅL OG
 VINDUSMÅLSETTING, TYKKELSE DOBBEL-
 VEGG ENTRE.
 REV. 7.3.59. BALKONGDØRBETEGNELSE.

REV. 9.9.1958.
 " 25.9.1958.
 " 29.9.1958.
 " 1.2.1959.
NIC STABELL
 Arkitekt M.A.L.



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

GJENPART
—
STRINDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

"28. nov. 59.

762/58

BF/BE

Den Norske Stats Husbank
Søndregt. 12,
h e r .

Konverteringsattest.

Vedr. Nyheimsvegén 23, eier Fundament A/S v/ ingeniør K. Hellan
Det er tidligere gitt tillatelse til innflytting i oppgang
A - B - C. Oppgang D tillates tatt i bruk fra 1/12-59.
Våningshuset er helt i orden og godkjent av undertegnede.
Bruksattest blir tilsendt.

B. Forsner
Bygningskontrollør.

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 7483

Bygg.jnr. 989/58

Til Helserådets formann.

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

*Styremøtet 23.
(Styregård, samt 18-16-17)*

nemlig *bedrijblokk i 3. etg.*

Fundament 17/5

hvilket eieren berr..... har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssejkontor den 17 NOV 1959

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Strinda
bygningsejkontrollør

Tilbakesendes herr bygningsejefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 11 JAN 1960
Kjeld Jørum



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Borettslaget Nyheimsvegen 23 v/Murvold
Nyheimsvegen 23A
7058 JAKOBSLI

DELEGASJONSSAK
NR: DB /865/94
Behandlet:30.08.94

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/32067/1994
oppgis ved alle henvendelser

Dato
6.09.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG/FASADEENDRING

Byggested: NYHEIMSVEGEN 23 G.nr.: 0001702740000000
Byggherre: Borettslaget Nyheimsvegen 23 v/Murvold
Anmelder: Byggmester Gunnar Metting

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 21.03.94

Supplerende tegninger er mottatt 16.06.94. Disse legges til grunn for behandling av søknaden.

Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende balkonger, etterisolering og ny kledning av fasader samt utskifting av vinduer.

Balkonger er beskrevet utført i impregnert tre med omtrent samme størrelse som naboblokk i Nyheimsvegen 21. De øverste balkongene er vist uten takoverdekking.

Underside balkongdekker må utføres med kledning av ubrennbar plate.

Fasader er beskrevet kledd med hvite Steni fasadeplater unntatt veggfelt utenfor trapperom som kles med siennagule Steni fasadeplater opp til overkant øverste vindu. Balkongbrystninger kles med korngule Stenex plater.

Byggesakskontoret vil anbefale at dempede brekkfarger vurderes for veggfelt utenfor trapperom samt balkongbrystninger.

Fargeforslag må forelegges Byggesakskontoret for godkjenning.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

135771/94

Vindusutskifting er beskrevet med nye vinduer i samme størrelse som de opprinnelige.

Ved befaring den 25.08.94 viser det seg at riving av eksisterende fasdekledning i Eternit allerede er igangsatt uten at det foreligger formell tillatelse.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

- A1 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt. For byggarbeider som er igangsatt uten formell byggetillatelse skal det betales tredobbelte gebyrer for kontroll p.g.a. merarbeid ved behandling og oppfølging av slike saker. Jfr. pkt. B 14 i Trondheim kommunes betalingsregulativ for byggesaker.
- A2 Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggarbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.
- A3 Fargeforslag må forelegges byggesakskontoret for godkjenning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
- B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

- C1 Materialer, detaljering, farge og takteking skal harmonere med bestående bygg.
- C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.
- C3 Underside balkongdekker må utføres med kledning av ubrennbar plate.

RIVINGSARBEIDER

- D1 Før riving kan finne sted, skal de berørte tekniske etater være varslet for plugging/stenging av ledninger.
- D2 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.
- D3 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.
- D4 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.
- D5 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.
- D6 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

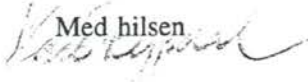
- E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.

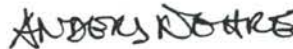
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.

Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen



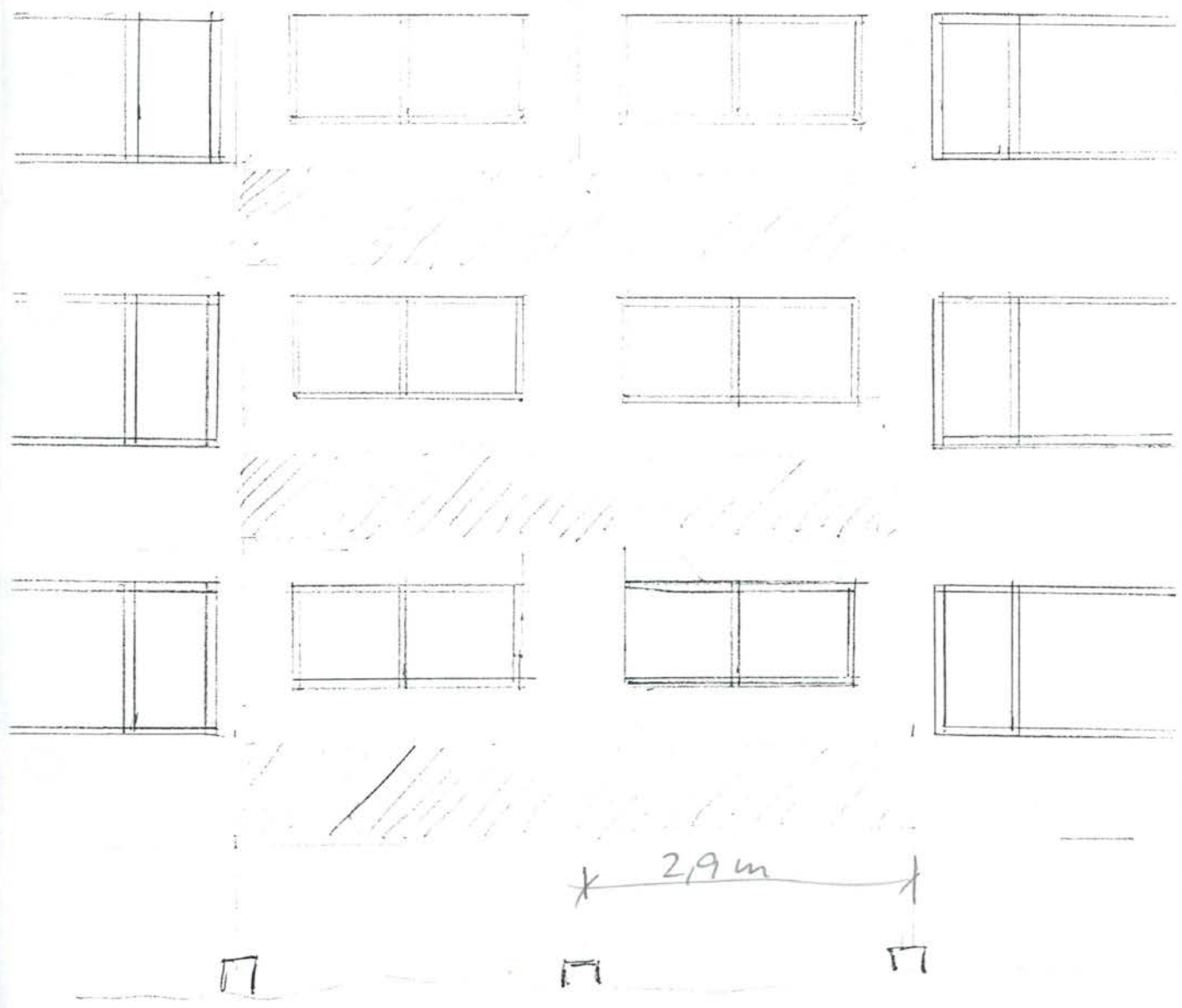
Kåre Rypdal
bygningssjef



Anders Nohre
saksbehandler

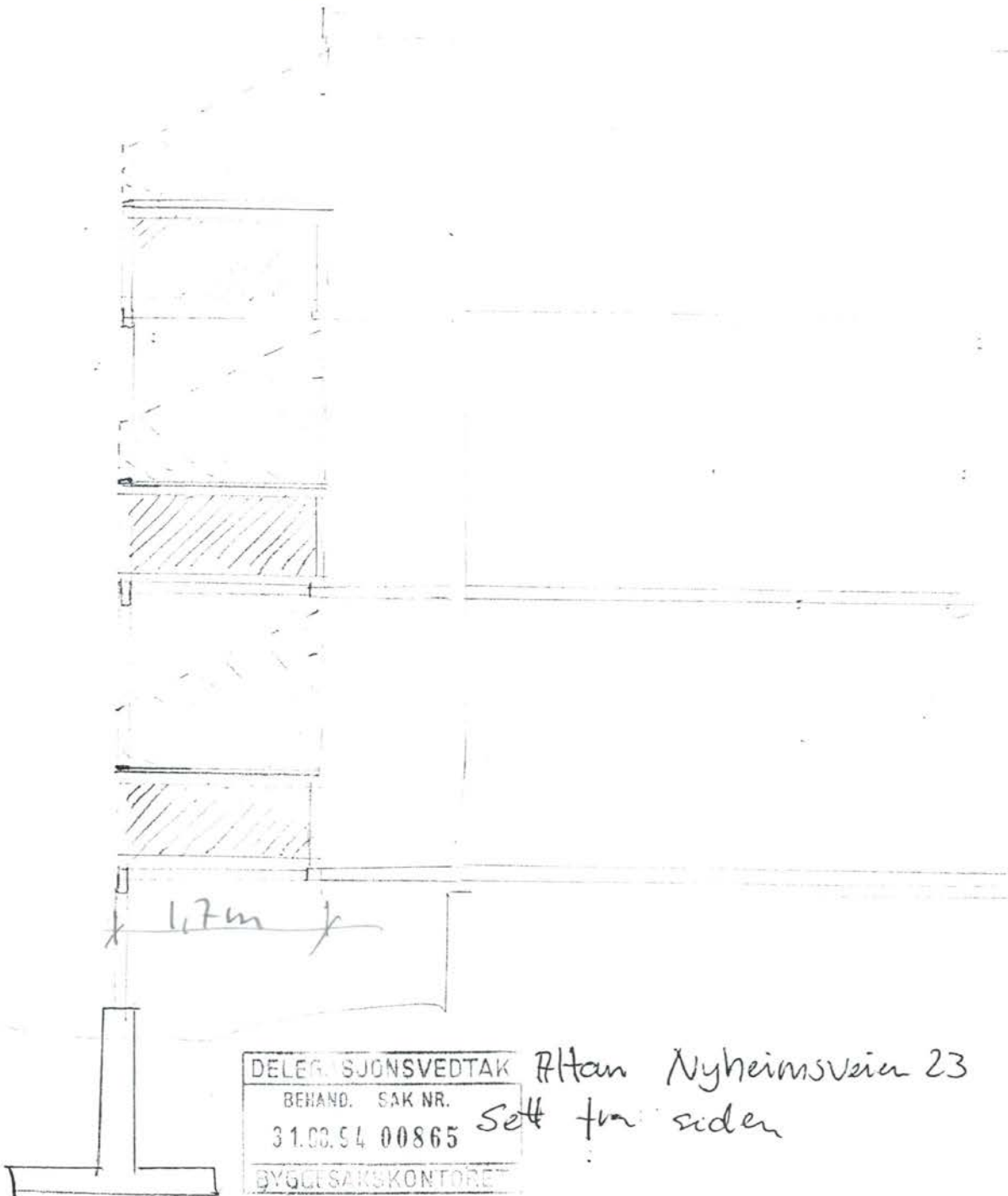
Byggesakskontoret
K. Melby

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskonto...
21. Mars 1994
Reg.nr.
Ref.nr. 94/32067



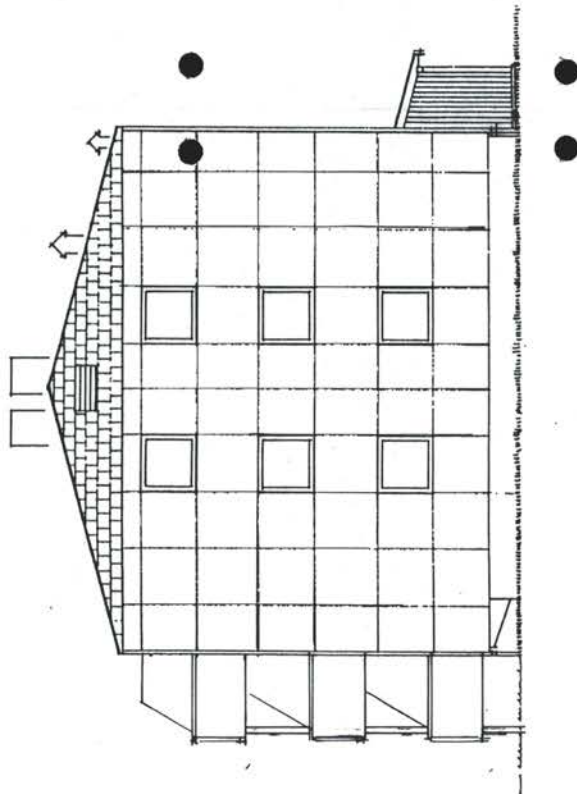
Altan Nyhuimsveien 23
sett forfra

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontor
21.03.1994
Reg.nr. 01/32067
Ref.nr.



DELEGERINGSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
31.03.94 00865
BYGGESAKSKONTORET

Altan Nyheimsvær 23
Sett fra siden



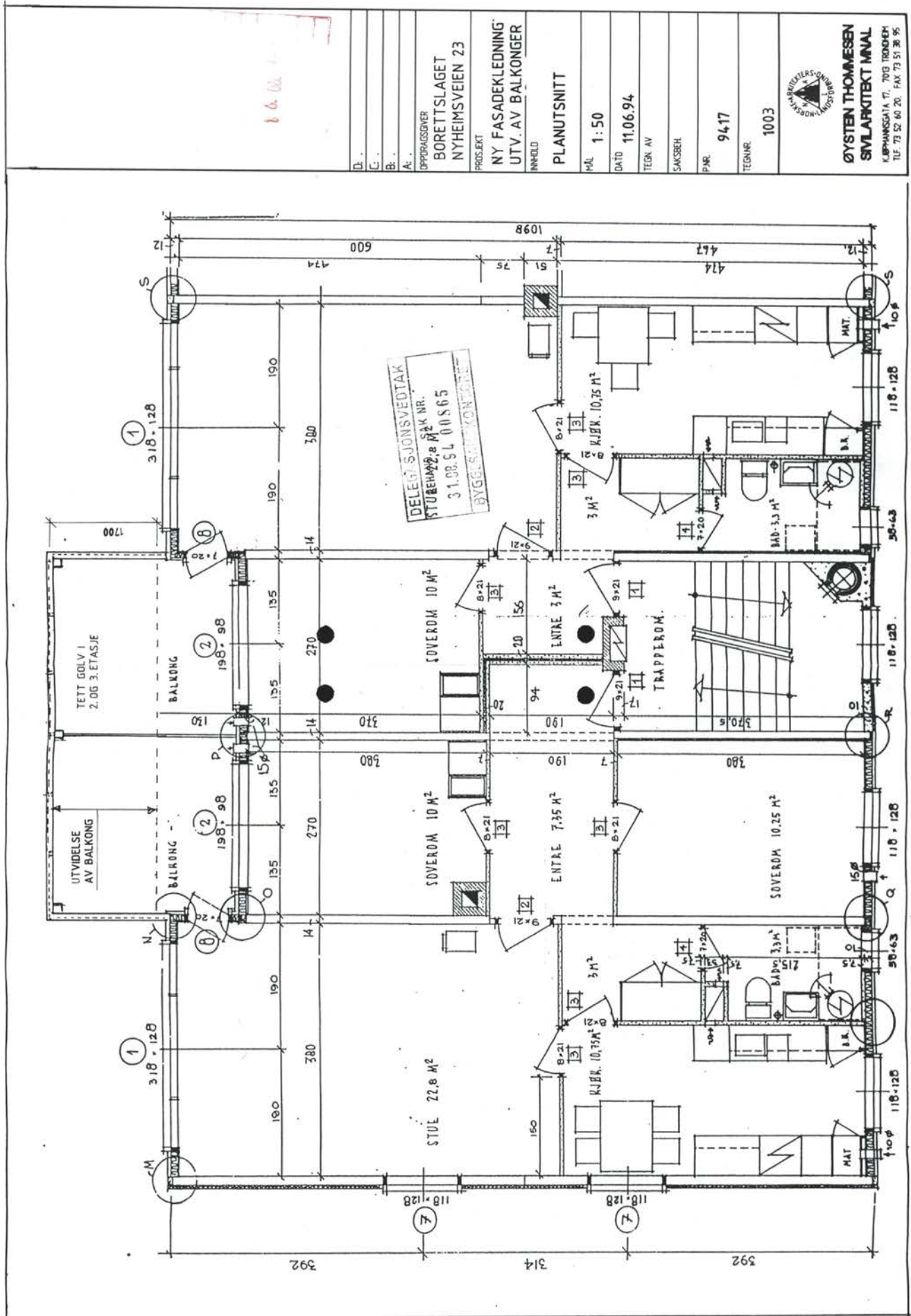
BELEG SJØNSVEDTAK
 BEHAND. S. K. NR.
 1 00 1 405 65
 BYGGESTYRENS KONTOR

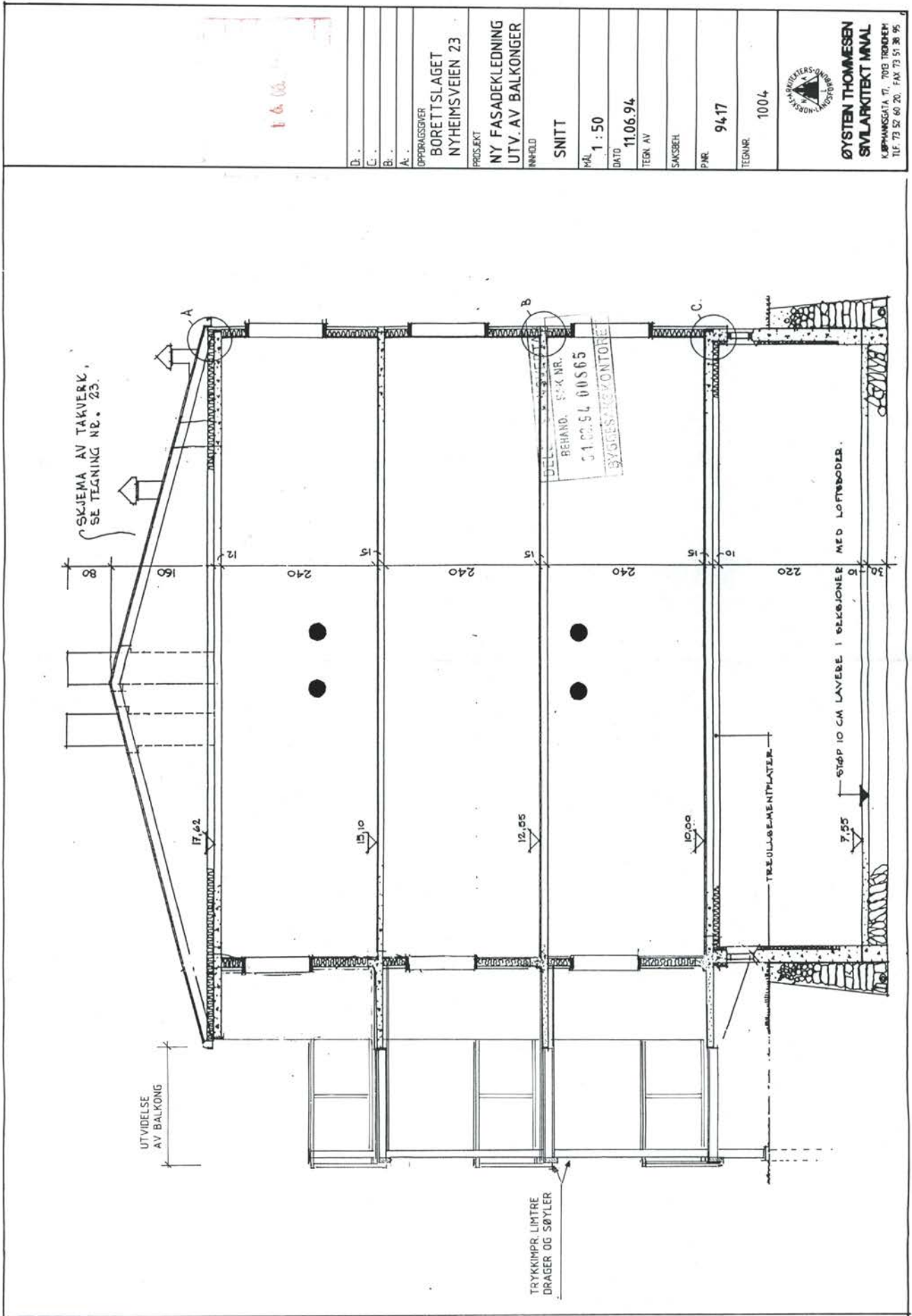


ØYSTEIN THOMASSEN
SIVILARKTEKT MNAL
 KJØPMANNGATA 17, 7003 TRONDHØM
 TLF. 73 52 60 20, FAX 73 51 28 15


D.	
C.	
B.	
A.	
OPDRAGSGIVER	BORETTSLAGET NYHEIMSVEIEN 23
PROSJEKT	NY FASADKLEDNING UTV. AV BALKONGER
INNHOLD	GAVLFASEDE
MÅL	1:100
DATE	11.06.94
TEGN. AV	
SÅKSEH	
PNR	9417
TEGNR.	1002

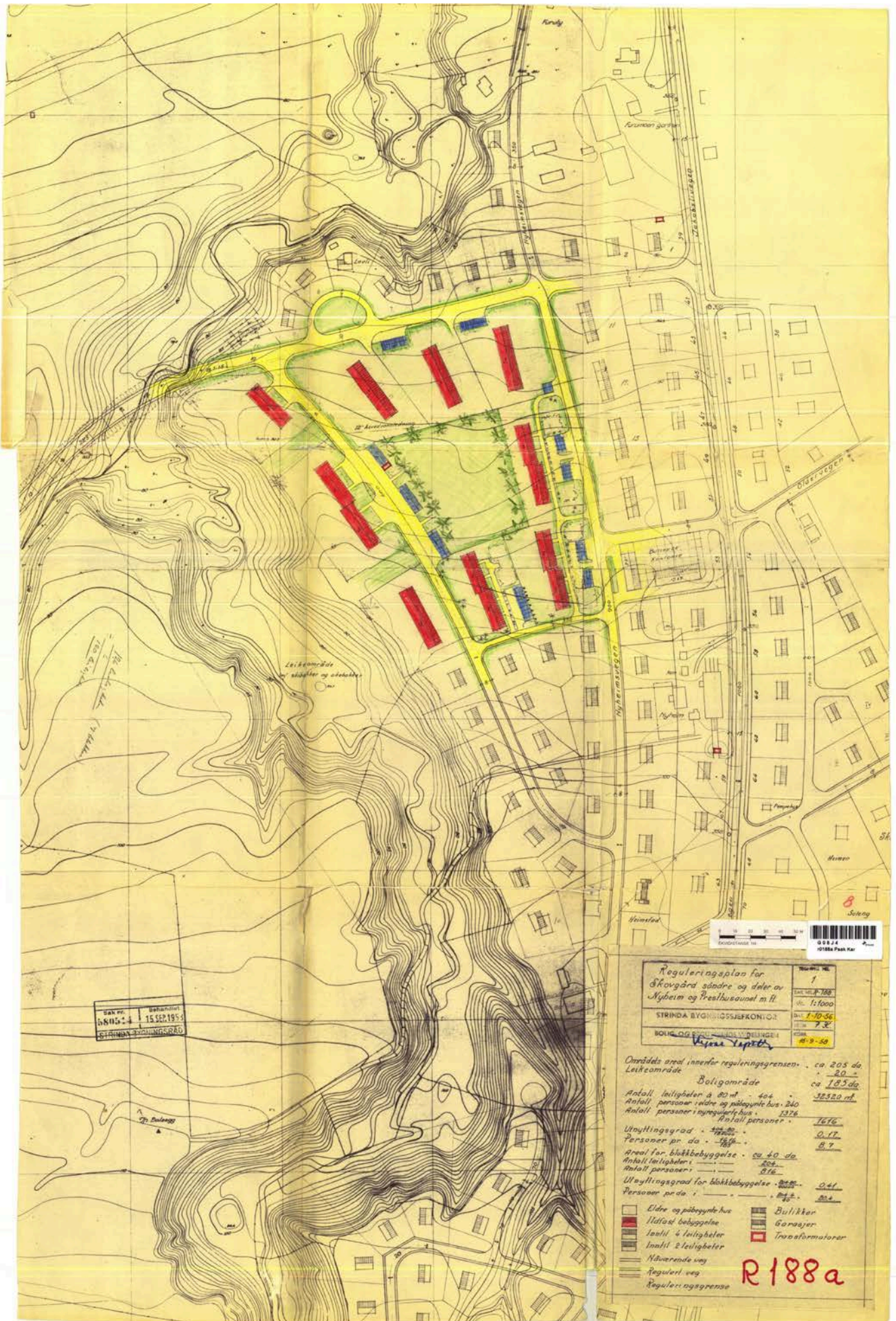
1 6 06





16.00

D.	
C.	
B.	
A.	
OPDRAGSGIVER	BORETTSLAGET NYHEIMSVEIEN 23
PROSJEKT	NY FASADEKLEDDNING UTV. AV BALKONGER
INNHOLD	
SNITT	
MÅL	1 : 50
DATE	11.06.94
TEGN. AV	
SAKSBER.	
PAR.	9417
TEGNR.	1004
 ØYSTEIN THOMMESEN SVLARARKITEKT MAL KJØPMANGATA 17, 7033 TRONDHEIM TLF. 73 52 60 20, FAX 73 51 38 95	



Sak nr. 6805-4 Behandlet 15 SEP 1953
STANBÅN-REGULERINGEN

Reguleringsplan for Skovgård søndre og deler av Nybeim og Presthusveien m.fl.
STRINDA BYGNINGSKONTORE
BOLIG OG PÅBYGGINGSDELING
Kjarna Tapetti

Bl. nr. 1	Bl. nr. 1
Bl. nr. 108	Bl. nr. 108
Bl. nr. 1:000	Bl. nr. 1:000
Bl. nr. 7.3	Bl. nr. 7.3
Bl. nr. 49-50	Bl. nr. 49-50

Området areal innefor reguleringsgrensen - ca 205 da
Leikområdet - ca 20 da
Boligområde - ca 183 da

Antall leiligheter á 80 m² - 404 - 32520 m²
Antall personer i eldre og påbyggede hus - 240
Antall personer i nye og påbyggede hus - 328
Antall personer - 568

Utsyftingsgrad - 27,8%
Personer pr da - 3,05

Areal for blikkbebyggelse - ca 40 da
Antall leiligheter - 204
Antall personer - 816

Utsyftingsgrad for blikkbebyggelse - 19,5%
Personer pr da - 20,4

Eldre og påbyggede hus
 Blilletter
 Helstet bebyggelse
 Garasjer
 Antall 4 leiligheter
 Antall 2 leiligheter
 Nærværende veg
 Reguleret veg
 Reguleringsgrense

R188a



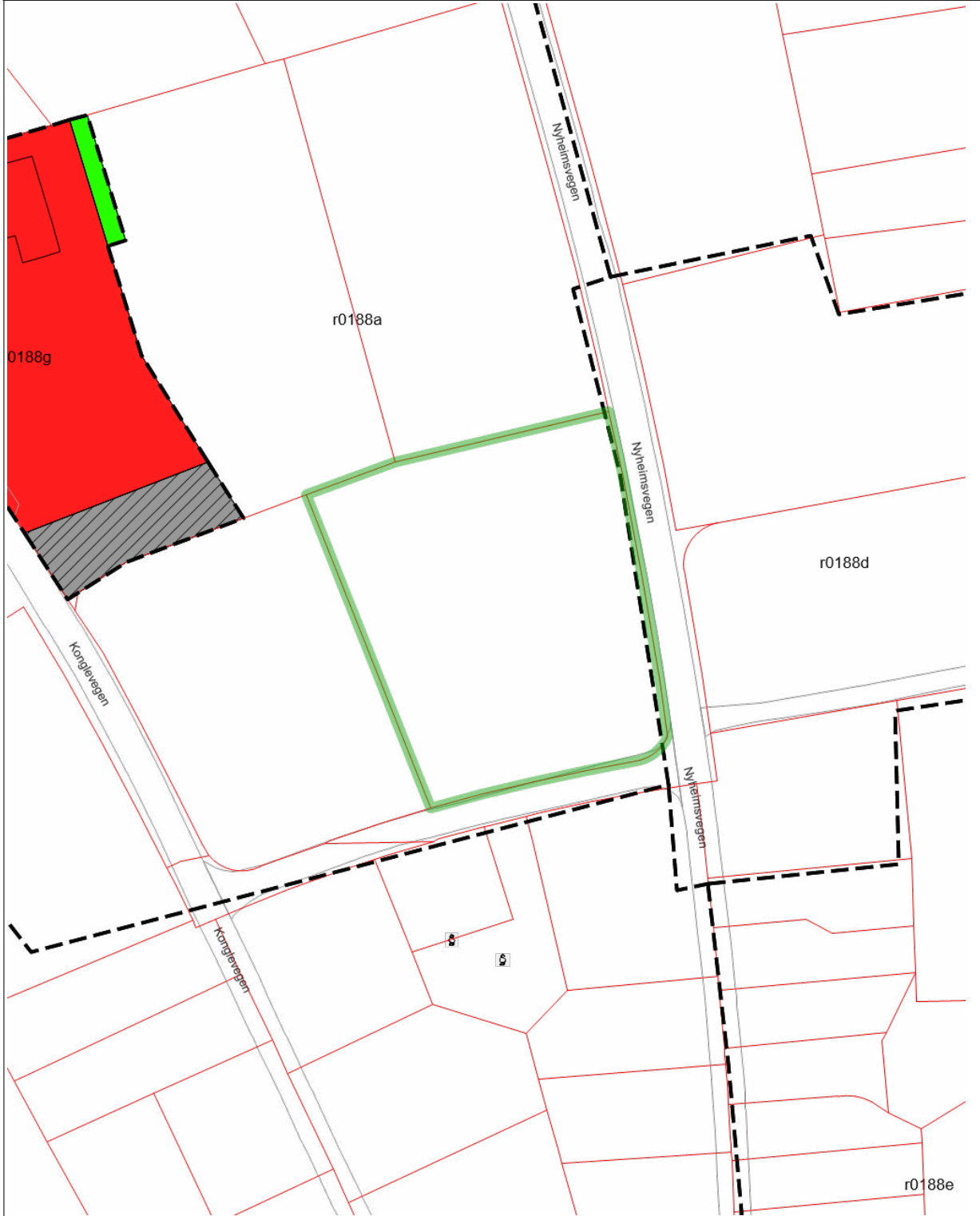
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 23D 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000





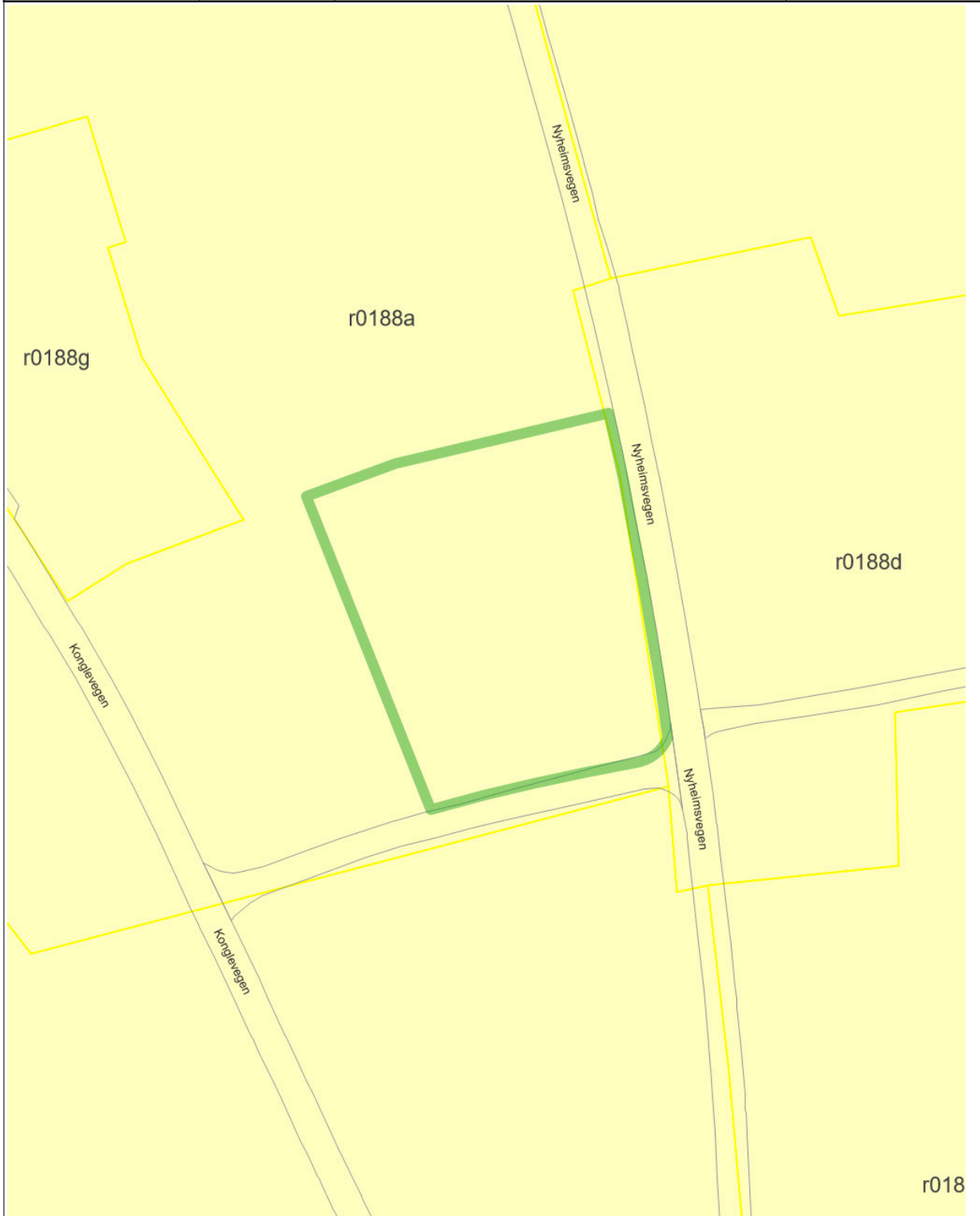
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 274	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nyheimsvegen 23D 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nyheimsvegen 23D
7058 CHARLOTTENLUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre