



aktiv.

Tampereveien 2A, 7020 TRONDHEIM

**Lys og innbydende 2-roms
borettslagsleilighet i 3. etasje |
Egen balkong | Ingen dok. | Smart
planløsning**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 680 000,-
Fellesgjeld: Kr 276 361,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 966 157,-
Felleskostn.: Kr 4 744,-
Selger: Jan-Kåre Flosand

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 49/52 kvm
Tomtstr.: 26430.4 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 424, bnr. 9
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1710260037

Velkommen til Tampereveien 2A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Tampereveien 2A - en lys 2-roms leilighet på Nyborg. Leiligheten har en god planløsning, samt effektiv utnyttelse av boligens areal. Boområdet er attraktivt, med nærhet til Bymarka, dagligvarebutikk, offentlig kommunikasjon samt skole og barnehage. Dette er leiligheten for deg som vil ha en komfortabelt og effektiv hverdag!

Noen av boligens kvaliteter:

- Heis i bygget.
- Egen bod i felles kjellerbod.
- Oppgradert innredning på kjøkken.
- Mulighet for å leie garasje.
- Bussholdeplass og butikk innen gangavstand.
- Lys stue på ca. 12,5m² med utgang til vestvendt balkong på ca. 10m².
- Stort soverom på ca. 14,5m² med god plass til både garderobeløsning og seng.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	42
Energiattest	56
Vedtekter	57
Husordensregler	66
Regnskap	68
Byggetegninger	78
Midlertidig brukstillatelse	79
Ferdigattest	80
Reguleringsplan	84
Reguleringsbestemmelser	92
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjellerbod: BRA-e: 3 kvm - Kjellerbod.

3. etasje: BRA-i: 49 kvm - Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje: 10 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 3 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

26430.4 kvm

Beliggenhet

Tampereveien 2A ligger i 7020 Trondheim i Trøndelag, i den populære bydelen Nyborg sør for sentrum i Trondheim kommune. Adressen er en del av et boligområde med leiligheter i blokker og borettslag, tett på både byens fasiliteter og natur. Området er kjent for gode turmuligheter i Bymarka rett i nærheten, samtidig som du har kort vei til butikker, kollektivtransport, skoler og barnehager.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. sju minutters gange til Nyborg skole, mens for ungdomsskoleelevene kan velge mellom Sverresborg skole, Dalgård skole eller

Åsveien skole. Byåsen videregående skole er en kjøretur på ca. sju minutter unna. Valset barnehage og Nyborg barnehage er hhv. tre og sju minutter unna.

For fritidsaktiviteter kan man ta turen til Nyborg skole. Her finner du aktiviteshall, fotball, friidrett og sandvolleyballbane. Ved 3T-Byåsen som er sju minutter fra leiligheten kan den treningsglade ferdes. For den turinteresserte har man Bymarka bare få minutter unna leiligheten.

Bunnpris & Gourmet Nyborg og Coop Prix Sverresborg er der en vil ta dagligvarehandelen.

Offentlig kommunikasjon

Busstoppet Nyborg er kun to minutter unna, her går linje 11, 13, 50 og 108.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte:

Boligblokk på 10. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i betong, utvendig kledd med

fasadeplater, samt innslag av stående trepanel. Taket er tilnærmet flatt, trolig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

- Firmanavn: Torstein sundset

- Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmvannstank

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

- Beskrivelse av arbeidet: Skifte av toalett Skiftet dusjkabinett

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

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

- Firmanavn: Torstein sundset as

- Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stoppkran til vann på kjøkken samt sette inn vannlås

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

- Firmanavn: Fremstad & Rokseth AS - Fremstad & Rokseth AS -

- Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kurs til ovn på kjøkken Ordnet gulvvarme på stue og kjøkken

Innhold

3. etasje:

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Bad: Belegg på gulv, malt overflate stedvis flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og naturlig avtrekk.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt overflate og laminatplater på vegg over benk. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjølfryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

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:

TG 2 - AVTREKK

OPPSUMMERING: Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det gjøres da likevel

oppmerksom på at avtrekket ikke er ført ut, men at det er etablert kullfilter. Dette er kun en resirkulering av luften og er ikke optimalt.

ANBEFALTE TILTAK: I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

TG 2 - AVLØPSRØR

OPPSUMMERING: Deler av avløpsrør i støpejern er fra byggeår og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget som er i støpejern har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

ANBEFALTE TILTAK: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

TG 2 - VANNLEDNINGER

OPPSUMMERING: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

ANBEFALTE TILTAK: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

VÅTROM: BAD

TG 2 - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

OPPSUMMERING: Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

TG 2 - VENTILASJON

OPPSUMMERING: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

ANBEFALTE TILTAK: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Parkering

Parkeringsplass kan søkes om hos styret. AL Nyborg Borettslag har 72 garasjeplasser i rekke. Tildeles av vaktmester etter søknadsdato.

Det er mulig å montere lader for elbil, bestilles via Aneo. Infrastruktur er lagt opp i alle garasjer.

90 parkeringsplasser for fri parkering, 9 mc plasser og 6 hc-plasser.

7 «lasteplasser», for avlastning av varer etc, max 10 min.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP0006418114

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 "Takstbransjens 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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi **Oppvarming**

- Elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima 191,18 kWh/m² Pr. KVM pr. år.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 680 000

Omkostninger kjøper

2 680 000 (Prisantydning)

276 361 (Andel av fellesgjeld)

2 956 361 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 966 157 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 975 057 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 977 857 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 758 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 033 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

- Felles bygningsforsikring
- Renholdstjenester
- Styrehonorar
- Kommunale tjenester og renovasjon

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SLIK

- Felleskostnad renter: Kr. 1 045,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 844,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 2 174,-
- Felleskostnad renter: Kr. 179,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 502,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 744

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Kr. 5 164,-

Andel Fellesgjeld

Kr 276 361

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca kr 420,00 per måned for denne boligen.

Andel fellesformue

Kr 34 073

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nyborg Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

855003252

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Borettslaget eies av beboerne gjennom andeler. Hver andelseier har bruksrett til sin egen bolig og betaler felleskostnader som dekker blant annet vedlikehold, forsikring og drift av fellesområder. Driften ledes av et valgt styre som tar beslutninger om økonomi, vedlikehold og andre saker på vegne av beboerne, ofte i samarbeid med en ekstern forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

90517328196, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.01.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 20.01.2026: 51 866 946

Andel av saldo: 232 170

Første termin: 30.06.2023 Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 31.12.2052)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca kr 420,00 per måned for denne boligen

90517341230, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.01.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 20.01.2026: 9 872 579

Andel av saldo: 44 192

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2029)

Flytende

Sikringsordning fellesgjeld

Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet 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. Sikringsselskapet 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 disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. -16 504 274,-
- Egenkapital: Kr. 10 010 612,-
- Disponible midler: Kr. 6 807 487,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. -8 400 919,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

- Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret.
- Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område, og det forutsettes at

fører av hund må ha kontroll over dyret.

- Eier forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger og uteområde. Ekskrementer skal samles i pose og kastes i beholder og restavfall.
- Lufting av hund kan foretas av barn, men på eiers ansvar.
- Alle utekatter skal ID-merkes. For eksempel med elektronisk brikke.
- For øvrig gjelder Lov om hundehold (Hundeloven) også innenfor borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 424, bruksnummer 9 i Trondheim kommune. Andelsnr. 10 i Nyborg Borettslag A/l med orgnr. 855003252

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/424/9:

HEFTELSE:

15.01.1955 - Dokumentnr: 300265 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.

10.04.1956 - Dokumentnr: 301764 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

31.05.1961 - Dokumentnr: 302713 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen.

04.03.1974 - Dokumentnr: 3340 - Erklæring/avtale

Plikt for d.e. til å holde veggene på en garasje mot regulert offentlig friareal pent vedlikeholdt m.v.

RETTIGHETER:

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 31.12.1961. Følgende anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

Alle ventilasjonskanaler bør trekkes frem til ganger og ikke i bodene. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1. juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeenring på bygget, datert 11.09.1987 og for nye inngangspartier, garasjer og oppgradering av uteområder med nye gangveier, pergolaer, lekeplasser, boder og avfallsanlegg, datert 18.01.2018.

GODKJENTE SØKNADER

Det foreligger følgende godkjente søknader for eiendommen:

- Balkongrehabilitering datert 23.03.1993.
- Fasaderehabilitering, datert den 03.06.1997.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1. juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Videre foreligger det godkjenning av enkle tiltak for installasjon av brannvarslingsanlegg, datert den 11.04.2005.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle tiltak. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet

med dette.

AVVIK

- Tidligere bad og vask er nå blitt slått sammen til et bad.
- Tidligere kott er nå blitt inlemmet i soverom, dette er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen søknad til kommunen om tiltaket.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via offentlig vei, men private internveier.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål - nåværende, eiendommen ligger i byggesone 2. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Torshaugveien - eiendommen Løkken - en linje over eiendommen Nyborg - Tampereveien - regulert skiløype - Gamle Oslovei " med planID r0587, datert 14.03.1960. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20220041

Plannavn: Sverresborg allé og deler av Gamle Oslovei, Fjellseterveien og Breidablikkveien

Hensikt: Hensikten med planarbeidet er å sikre en sammenhengende sykkelveg med fortau, inkludert gode gang og sykkelkryssinger, ved hjelp av regulering, samt gi syklist og gående god framkommelighet, og et tilbud som oppleves trygt og trafikkikkert for alle.

PlanID: r20240006

Plannavn: Gamle Oslovei 28A

Hensikt: Hensikten med planarbeidet er å sikre en sammenhengende sykkelveg med

fortau, inkludert gode gang og sykkelkryssinger, ved hjelp av regulering, samt gi syklistene og gående god framkommelighet, og et tilbud som oppleves trygt og trafikksikkert for alle.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 12 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr 1 990, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 28 418,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

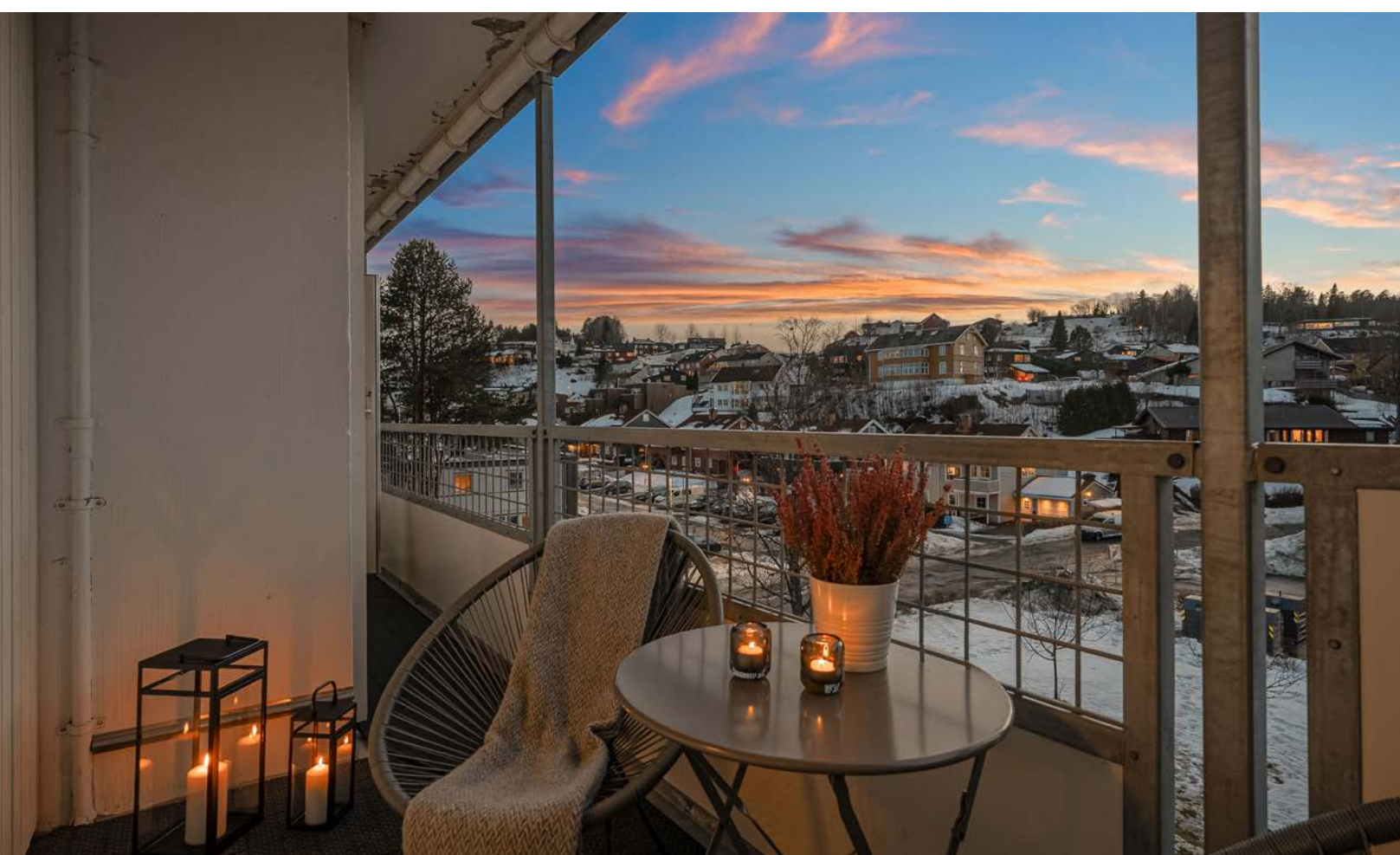
05.03.2026





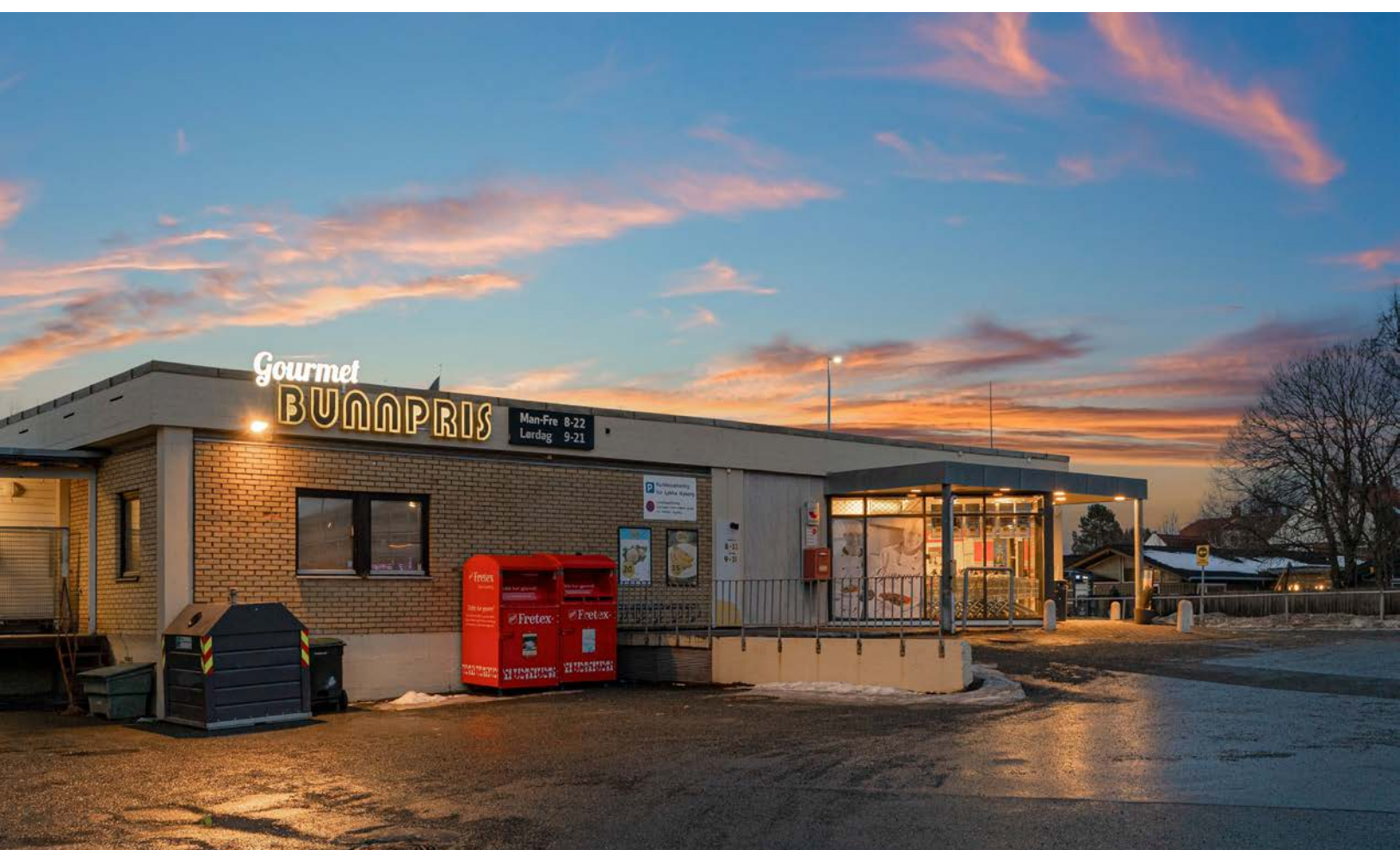


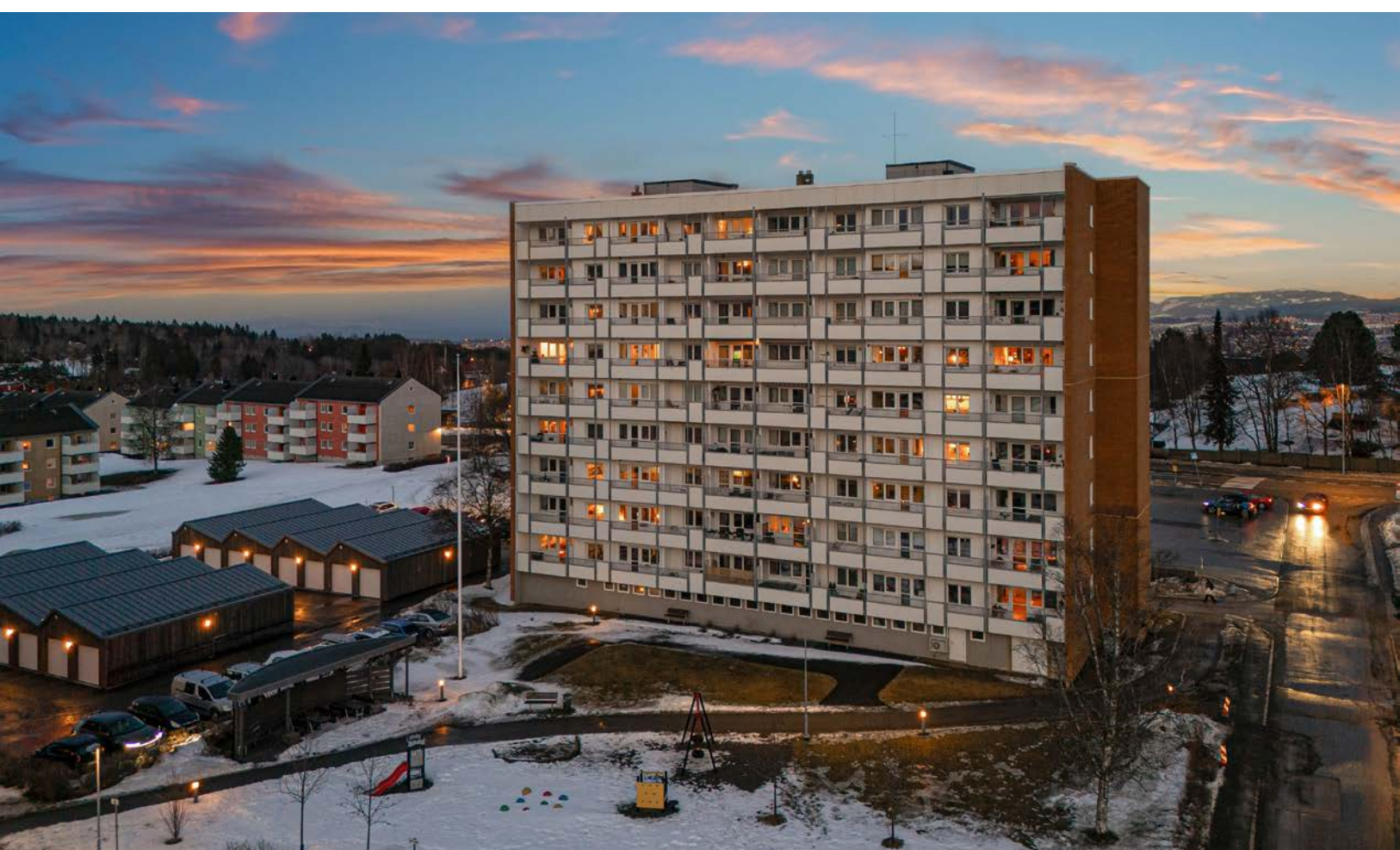






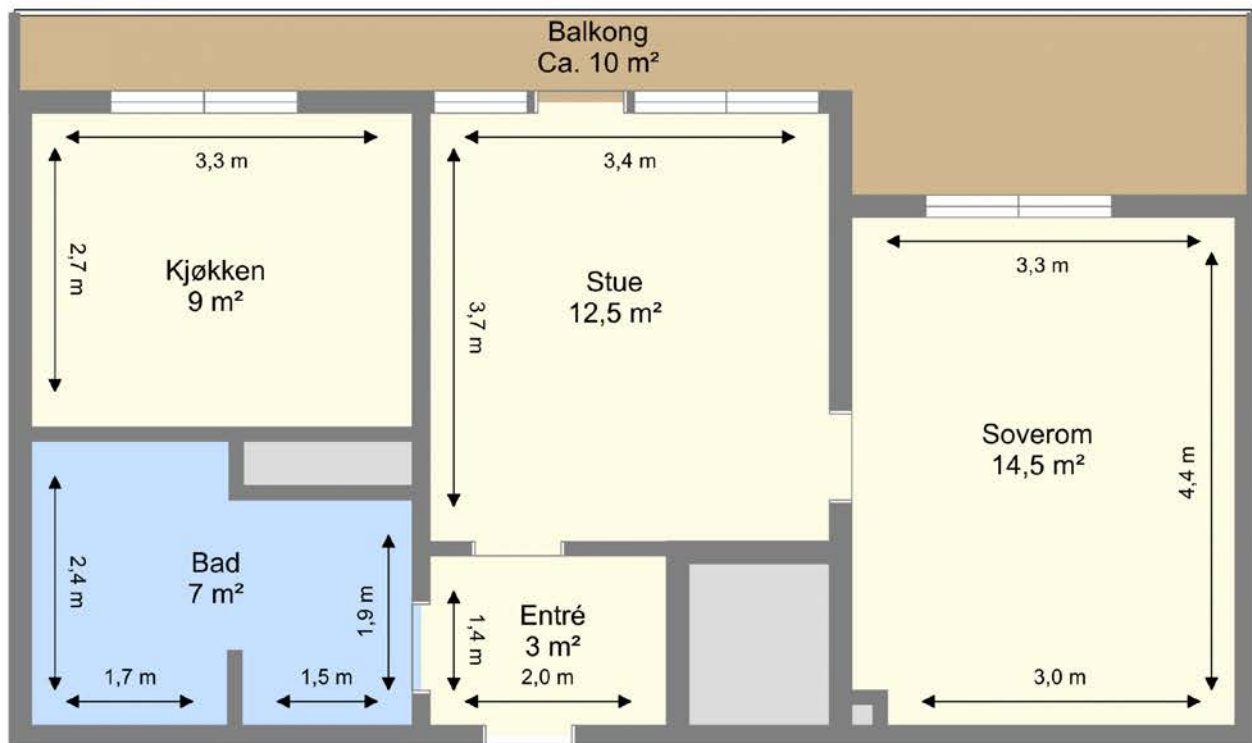






Tampereveien 2A

3. 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.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tampereveien 2A - Nabolaget Torshaug/Nyborg nordvest - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nyborg Linje 11, 13, 50, 108	2 min 0.1 km
Kyvannet Linje 9	20 min 1.7 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	7 min 4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.7 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-10 kl.) 534 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	5 min 2.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	14 min 1.2 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	7 min 3.2 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

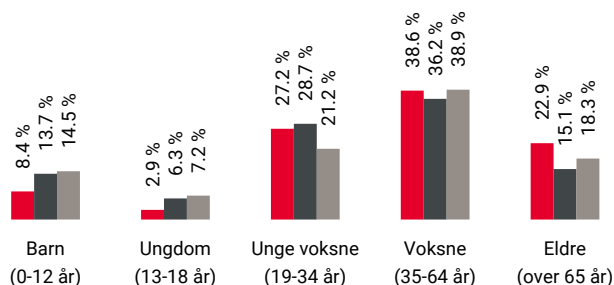
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshaug/Nyborg nordvest	834	565
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.5 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Nyborg Post i butikk	2 min 0.1 km
Coop Prix Sverresborg	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

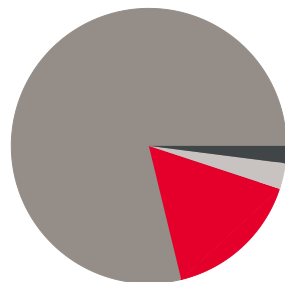
⚽ Lagmann Lindboesvei - ballplass 5 min 🚶
Fotball 0.4 km

⚽ Nyborg skole 6 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 0.5 km

🚲 3T-Byåsen 7 min 🚗

🚲 EasyFit Ilsvika 8 min 🚗

Boligmasse



16% enebolig
2% rekkehus
78% blokk
3% annet

«Rolig, stille og nært marka, og samtidig nært byen og dens tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

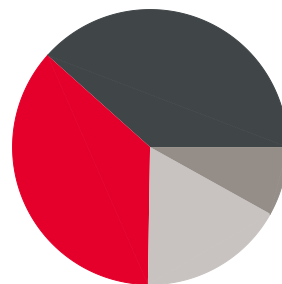
8 min 🚶



Apotek 1 Sverresborg

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
38% 6-12 år
8% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

65%

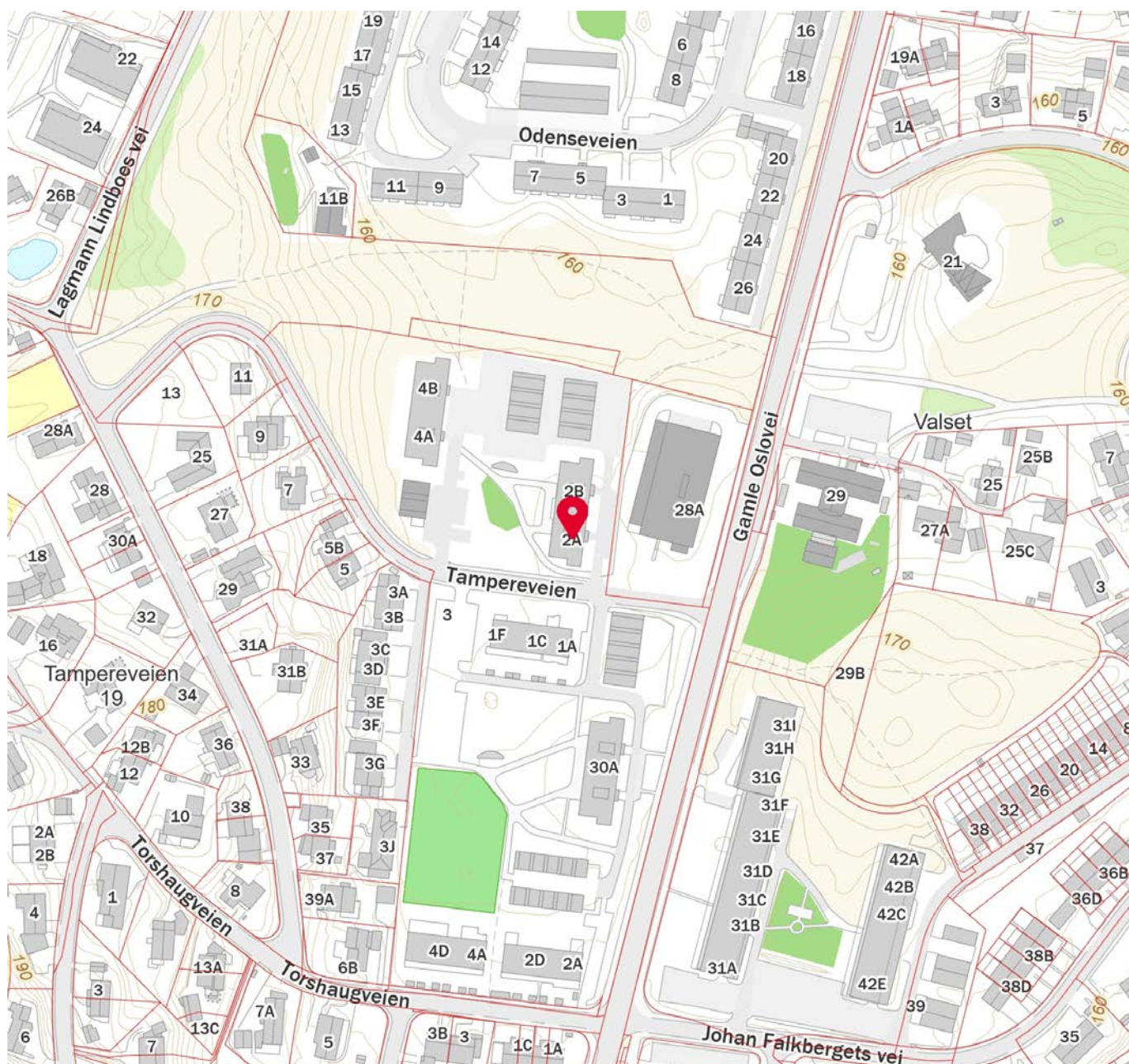
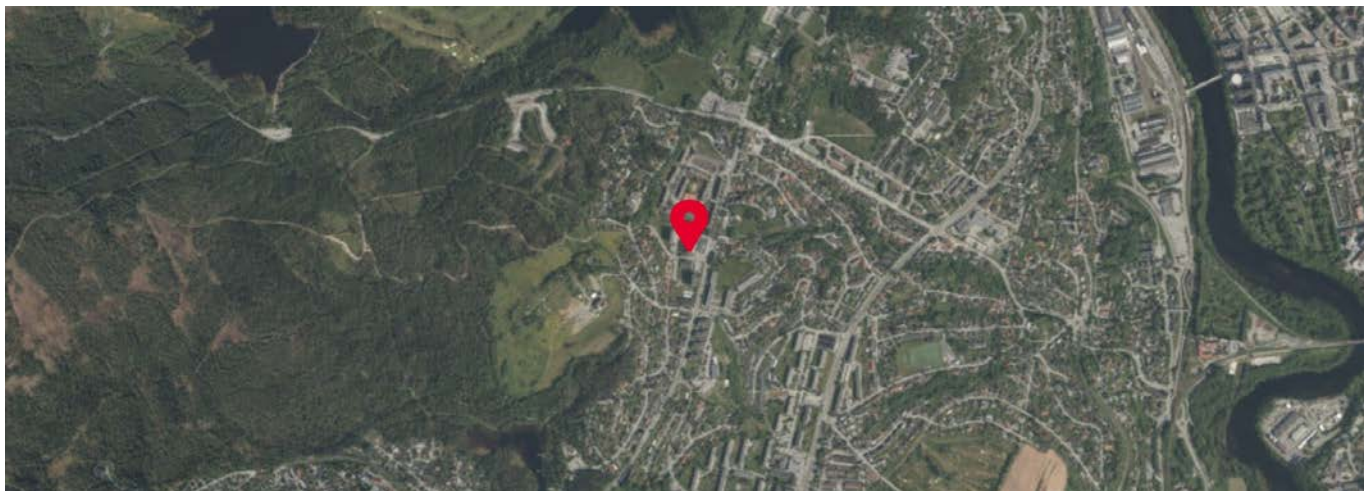
Torshaug/Nyborg nordvest

Trondheim

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan-Kåre Flosand

Boligen

Tampereveien 2A
7020 TRONDHEIM

5001-424/9/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Torstein sundset

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av
varmvannstank

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av toalett Skiftet
dusjkabinett

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Torstein sundset as

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stoppkran til vann på kjøkken samt sette inn vannlås

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Fremstad & Rokseth AS - Fremstad & Rokseth AS -

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kurs til ovn på kjøkken Ordnet gulvarme på stue og kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

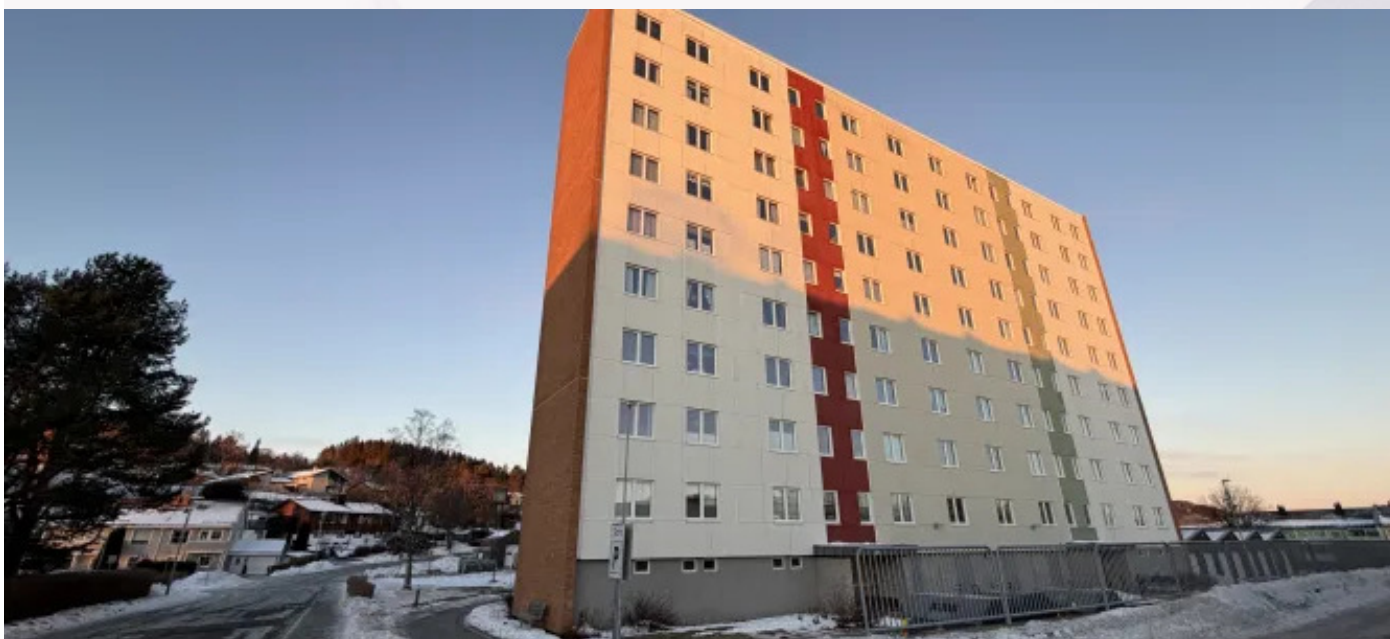
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Tampereveien 2A 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1960
Leilighet BRA:	49 m ²
Leilighet BRA-i:	49 m ²
Sum alle bygg BRA:	52 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	49 m ²
Rapportdato:	28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39238>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG 2 er satt med bakgrunn i at det kun er etablert kullfiltervifte.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/ slukløsning og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.1.2026

Rapportdato
28.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jan-Kåre Flosand**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Tittel:

Telefon: **47380371**
Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Tampereveien 2A, 7020 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **424**

Bruksnr: **9**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1960**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Boligblokk på 10. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, utvendig kledd med fasadeplater, samt innslag av stående trepanel. Taket er tilnærmet flatt, trolig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. 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 tilleggsmåling. 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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	49	49	0	0	10
Kjellerbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	52	49	3	0	10

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. Etasje	49	49 Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.	0	0	10
Totalt m²	49	49	0	0	10

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: Kjellerbod.	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 3 m² og medtatt som BRA-E.

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 balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2010.	
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	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

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-1**

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredningen opplyses oppgradert/ skiftet 202 fremstår uten skader med behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det gjøres da likevel oppmerksom på at avtrekket ikke er ført ut, men at det er etablert kullfilter. Dette er kun en resirkulering av luften og er ikke optimalt.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Det er kun dør mellom kjøkken/ bad som er tettet igjen.

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?

Nei

Midlertidig brukstillatelse fra byggeåret foreligger, samt ferdigattester på div arbeider etter byggeåret.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsrør i støpejern er fra byggeår og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget som er i støpejern har nådd over halvparten av forventet brukstid. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på bad og kjøkken. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sist i 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er framlagt noe dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Dette gjelder nåværende eier og er datert 26.05.2021. Resterende utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

2024

Størrelse

110 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og klaffventil på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte flater/ flis på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyste at badet ble oppgradert rundt 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Videre er det forhøyet tett dørterskel.	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.	
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dusjkabinett og wc opplyses skiftet 2022

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

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-0

På grunn av bygningsmessige hindringer(betongvegger) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Tampereveien 2A, 7020 TRONDHEIM

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251668

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182272922

Gårdsnummer

424

Bruksnummer

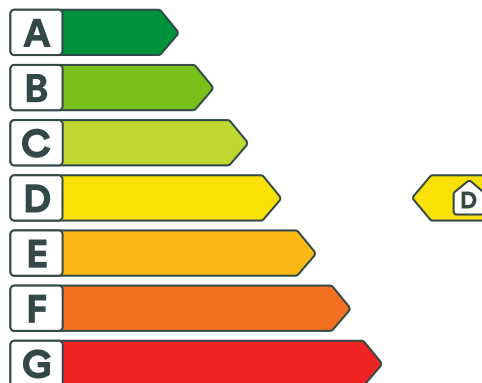
9

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

49,0 m²

Oppvarmet bruksareal

49,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

191,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

204,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 003 kWh

VEDTEKTER

for

A/L NYBORG BORETTSLAG

Org.nr. 855003252

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mai 1962

Sist endret den 15.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nyborg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er selvstendig.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen seinest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning kan borettslaget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Borettslag og bruksoverlating

3-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele

boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Forkjøpsrett

4-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

(4) Borettslaget kan kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel som nevnt i borettslagslovens § 4-15 første ledd andre punktum, se punkt 4-2. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake. Borettslaget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsretthaveren betaler et vederlag på opp til 5 ganger rettsgebyret.

4-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

4-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går andelseier med flest husstandsmedlemmer foran.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i Nyborgnytt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader (husleie), forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-1 Borettslagets pantesikkerhet

For krev på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer som velges i nummerorden.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets orientering om borettslagets drift
- Godkjenning av årsregnskap
- Ansvarsfrihet
- Valg
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt endring av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endringer i lagets vedtekter eller oppløsning av laget må godkjennes av HUSBANKEN. Dette ble vedtatt på Generalforsamling den 22.6.1994.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 (i kraft fra 15.8.2005).

HUSORDENSREGLER for AL Nyborg Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.2015 og endret 24.04.2023.

Innledning

AL Nyborg borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier bygningsmassen med tilhørende utearealer. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling.

Eventuell melding om brudd på husordensregler skal rettes skriftlig til styret. Lovbrudd i henhold til norsk lov meldes direkte til politiet.

1. Generelt

- a) Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre leieboerne ro, orden og trivsel.
- b) Hver enkelt leieboer er pliktig til å lese informasjon fra styret.
- c) Brudd på husordensreglene kan medføre krav om økonomisk erstatning eller pålegg om salg og/eller tvangsfravikelse.
- d) Søknad om bruksoverlating må sendes styret til godkjenning.

2. Ordensregler

- a) Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Etter kl. 22.00 bør radio og TV dempes ned. Unngå støyende festing da det bør være stille i husene og utenfor oppgangene etter denne tid.
- b) Det er ikke tillatt å banke, bore eller utføre annet støyende arbeid i leiligheten før kl. 09.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og før kl. 10.00 og etter kl. 16.00 på lørdager. På søndager og hellig- og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt med slikt arbeid i leilighetene.
- c) Beboerne plikter å ta med seg reklame og lignende fra postkassen, og ellers sørge for at vegger, trappeoppganger, heiser, fellesrom og kjeller ikke blir tilsmusset.
- d) Foresatte plikter å påse at deres barn ikke misbruker heiser og porttelefoner, eller oppholder seg i trappeoppganger og repos. For hærverk som blir forøvet, vil økonomisk ansvar bli gjort gjeldende.
- e) Det tillates ikke å oppbevare gjenstander på repos, i sokkeletasje eller i fellesarealer i kjeller.
- f) Hovedinngangsdører og dører til andre fellesrom skal alltid holdes låst.

3. Parkering og garasjer

- a) Parkering innen borettslagets område skal kun skje på oppmerkede parkeringsplasser.
- b) Borettslagets felles parkeringsplasser skal ikke benyttes av lastebiler, campingvogner, tilhengere og lignende. Plassene er forbeholdt registrerte personkjøretøy som brukes av borettslagets beboere og deres gjester.
- c) Langtidsparkering av kjøretøy over 1 måned parkeres på angitt sted av styret eller vaktmester.
- d) Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte biler på borettslagets område, slik parkering kan for kortere perioder godkjennes av styret eller vaktmester.
- e) Leietaker av garasjeplassen er pliktig til å bruke denne til personkjøretøy som er i bruk. Sesonglagring eller annen type bruk av garasjen som hindrer dette er ikke tillatt. Leietaker skal også sørge for at den er forsvarlig låst.
- f) Overtredelse av disse regler vil medføre borttauing for eiers regning eller oppsigelse av garasjeplass.

4. Sjøppel og avfall

- a) Sjøppel og avfall skal sorteres og behandles i henhold til retningslinjer fra Trondheim kommune, beboerne plikter å gjøre seg kjent med de til enhver tid gjeldende retningslinjer.
- b) Alt avfall skal kastes i våre avfallscontainere, det er ikke lov å sette avfall i fellesarealer eller på uteområdene, heller ikke ved siden av avfallscontainerne.

5. Balkonger

Følgende punkter er ikke tillatt på balkonger i høyhusene. (Punkt h-j gjelder også rekkehus)

- a) Lufting og risting av tepper, tøy eller sengeklær på utsiden av balkongen.
- b) Heise opp og ned gjenstander over rekkverket.
- c) Blokkere branndør mellom enhetene på balkongen.
- d) Grill med åpen flamme (f.eks gass/kull).
- e) Klessnor over høyde på balkongbrystning.
- f) Henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket.
- g) Det henstilles beboerne om ikke å bruke grill eller røyke på balkongene mellom kl 23.00 og kl 08.00, da dette er til sjenanse for dem har åpne soveromsvinduer på samme side.
- h) Montere flaggstenger, utvendig solavskjerming, antenner og lignende uten godkjenning fra styret.
- i) Mating av ville dyr må ikke finne sted, verken på balkong eller på uteområdene.

6. Bærevegg, bad, kjøkken, rør, ledninger og lufting

- a) Det er kun tillatt med ventilator hvor det brukes kullfilter. (Gjelder kun høyhus)
- b) Det er ikke tillatt med elektrisk vifte montert på luftesjakten. (Gjelder kun høyhus)
- c) Endring og etablering av ildsted skal gjøres i samråd med vaktmester eller styret.
- d) Ved bruk av kjøleskap med isbitmaskin skal det monteres vannstopper (Waterblock/Aquastop e.l)
- e) Montering av varmepumpe skal søkes styret.
- f) Planlagt stenging av vann skal varsles minst 2 dager i forveien og skal kun gjøres hverdager mellom 08:00-14:00.
- g) Meisling i betong gjøres i samråd med vaktmester eller styret og skal varsles minst 2 dager i forveien. Skal kun gjøres hverdager mellom 08:00-18:00.
- h) Andelseier plikter å påse at røykvarsel og brannslukningsutstyr til enhver tid er i orden.
- i) Andelseier plikter å sørge for nødvending oppvarming slik at vann i ledninger ikke fryser.
- j) Alle ventiler skal holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte i leiligheten.
- k) All endring på bærevegg, herunder fullstendig eller delvis fjerning, skal søkes Trondheim kommune og styret i borettslaget. Det må dokumenteres beregninger på bæreevne samt stivhet.

7. Husdyr

- a) Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret.
- b) Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område, og det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret.
- c) Eier forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger og uteområde. Ekskrementer skal samles i pose og kastes i beholder for restavfall.
- d) Lufting av hund kan foretas av barn, men på eiers ansvar.
- e) Alle utekatter skal ID-merkes. For eksempel med elektronisk brikke.
- f) For øvrig gjelder Lov om hundehold (Hundeloven) også innenfor borettslagets område.

AL Nyborg borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		6 340 824	8 291 232	5 958 591	4 746 000
Felleskostnader kapitaldel		3 215 464	0	3 600 000	5 740 000
Inntekter garasjer		535 680	531 400	535 680	535 680
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 087 488	1 034 496	1 086 200	1 137 000
Andre driftsinntekter	1	167 791	215 246	120 000	120 000
Sum driftsinntekter		11 347 247	10 072 374	11 300 471	12 278 680
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-596 975	-269 178	-932 175	-933 585
Styrehonorar		-185 000	-175 000	-285 000	-190 000
Avskrivninger		-2 004 962	-1 999 762	-1 999 762	-2 005 000
Forretningsførerhonorar		-215 789	-209 945	-215 800	-222 900
Honorar administrative tjenester		-67 425	-65 582	-67 800	-69 000
Eksterne honorar	3	-19 313	-20 543	-14 000	-14 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-104 123	-157 422	-164 200	-224 200
Vaktmestertjenester		0	-563 088	-50 000	0
Renholdstjenester		-224 444	-173 444	-180 000	-223 000
Løpende vedlikehold	5	-320 795	-249 227	-250 000	-330 000
Periodisk vedlikehold	6	-8 376 414	-298 261	-6 774 657	-5 316 400
Elektroniske fellesavtaler		-1 074 816	-1 034 496	-1 086 200	-1 137 000
Forsikring		-565 088	-527 679	-561 200	-647 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 224 206	-887 145	-872 000	-1 110 000
Eiendomsavgifter		-825 146	-809 577	-850 000	-864 500
Energi, felles		-176 745	-188 761	-165 000	-165 000
Andre driftsutgifter	7	-523 036	-519 162	-514 800	-441 000
Sum driftskostnader		-16 504 274	-8 148 273	-14 982 594	-13 892 585
DRIFTSRESULTAT		-5 157 028	1 924 101	-3 682 123	-1 613 905
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		461 060	116 557	40 000	400 000
Finanskostnader		-3 705 734	-2 463 353	-3 600 000	-3 604 000
Netto finansposter		-3 244 674	-2 346 795	-3 560 000	-3 204 000
Resultat før skattekostnad		-8 401 702	-422 694	-7 242 123	-4 817 905
Ordinært resultat etter skatt		-8 401 702	-422 694	-7 242 123	-4 817 905
ARSRESULTAT	8, 12	-8 401 702	-422 694	-7 242 123	-4 817 905
Disponering av totalresultat:		-8 401 702	-422 694	-7 242 123	-4 817 905
Overført fra annen egenkapital		-8 401 702	-422 694	0	0

AL Nyborg borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	40 897 781	40 897 781
Garasjer	9, 13	27 521 053	29 486 843
Maskiner	9	20 799	25 999
Andre anleggsmidler	9	50 959	84 931
Sum anleggsmidler		68 490 592	70 495 554
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	74 158	81 324
Periodiserte kostnader	10	148 485	148 768
Andre fordringer	10	0	7 052
Mellomregning Klare Finans	10	196 651	131 181
Opptjente renter	10	461 060	116 557
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	8 174 506	15 925 529
Sum omløpsmidler		9 054 860	16 410 411
SUM EIENDELER		77 545 453	86 905 965

AL Nyborg borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	9 991 412	18 393 113
Sum egenkapital		10 010 612	18 412 313
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	63 862 767	65 866 946
Borettsinnskudd	13, 15	1 424 700	1 424 700
Sum langsiktig gjeld		65 287 467	67 291 646
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 878 286	760 968
Skyldig off. myndigheter		49 191	141 681
Forskudd kunder		203 143	128 466
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		76 065	45 824
Påløpte renter		19 857	101 010
Påløpte kostnader		19 332	22 272
Annen kortsiktig gjeld		1 500	1 784
Sum kortsiktig gjeld		2 247 374	1 202 006
Sum gjeld		67 534 841	68 493 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 545 453	86 905 965
Pantstillelser	13	65 287 467	67 291 646

Sted: _____, dato: _____

Kristian Kjærvik
Leder

Aslaug Marie Dahl
Styremedlem

Kai Rune Dahl
Styremedlem

Simen Tilset
Styremedlem

Thomas Ekrem
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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 verdsatt 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.

Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	0	31 169
Inntekt brøyting/strøing	5 000	0
Inntekt ved eierskifter	120 805	99 240
Utleie av utstyr og areal	41 986	38 616
Viderefakturerings	0	13 846
Viderefakturerings av tjenester	0	7 000
Viderefakturerings energi, strøm	0	25 375
Sum andre inntekter	167 791	215 246

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	633 873	583 286
Refusjoner	-246 467	-448 764
Arbeidsgiveravgift	95 402	53 099
Feriepenger	64 687	35 843
Pensjonskostnader	19 187	17 259
AFP-premie	14 662	14 583
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	3 693	858
Personalopplæring	0	800
Reisekostnader	3 529	0
Andre lønnskostnader	8 408	12 214
Sum personalkostnader	596 975	269 178

Samlet antall årsverk: 1

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Juridisk rådgivning	0	3 094
Sum eksterne honorarer	19 313	20 543

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 187	6 934
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	41 733	85 560
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 718	-29 139
Avtale om kontroll av el-anlegg	23 807	13 909
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	25 678	80 159
Sum drifts- og serviceavtaler	104 123	157 422

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	142 691	115 097
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	31 489	21 259
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	19 412	43 868
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	48 048	11 197
Reparasjon og vedlikehold uteområde	39 439	24 294
Reparasjon og vedlikehold annet	39 715	33 513
Sum vedlikehold	320 795	249 227

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	8 376 414	298 261
Sum periodisk vedlikehold	8 376 414	298 261

Periodisk vedlikehold gjelder skifte av heiser.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	298 703	246 317
Verktøy, driftsmateriell, inventar	52 518	41 967
Kontorrekvisita, trykksaker	4 125	7 044
Drift maskiner	81 693	147 482
Kontingent	1 450	0
Gaver	2 495	2 560
Generalforsamling/årsmøte	12 135	10 631
Kurskostnader	0	20 650
Bankgebyrer	895	879
Andre gebyrer	48 344	8 851
Tilskudd bomiljø	1 618	3 750
Hjemmeside/internett/TV-abo	13 058	10 888
Julebord/styresamling	6 049	13 587
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	523 036	519 162

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	15 208 405	-342 663
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-8 401 702	-422 694
Tilbakeført avskrivning	2 004 962	1 999 762
Tilgang av anleggsmidler	0	-25 999
Opptak lån	0	14 000 000
Avdrag lån	-2 004 179	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-461 031	-445 960
Reduksjon langsiktig fordring	461 031	445 960
Årets endring i disponible midler	-8 400 919	15 551 069
Disponible midler i periodens slutt	6 807 487	15 208 405
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	6 807 487	15 208 405

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	575 307	396 000	36 257 534	339 725	100 000	39 538 033
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	575 307	396 000	36 257 534	339 725	100 000	39 538 033
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	554 507	0	0	288 766	100 000	12 016 979
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 799	396 000	36 257 534	50 959	0	27 521 053
Årets avskrivninger :	5 200	0	0	33 972	0	1 965 789
Antatt levetid i år :	5			10	5	20

	Rehabilit.	Vaktn. leilig.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 135 797	108 450
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 135 797	108 450
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 135 797	108 450

Antatt levetid i år :	
-----------------------	--

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1962. Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1998-2011.

Nye garasjer er ferdig bygd, og avskrives fra 2019 over 20 år.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	27 554	86 656
Bankinnskudd	8 146 952	15 838 873
Sum bankinnskudd	8 174 506	15 925 529

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	18 412 313	18 835 008
Andelskapital 01.01	19 200	19 200
Andelskapital 31.12	19 200	19 200
Annen egenkapital 01.01	18 393 113	18 815 808
Årets resultat	-8 401 702	-422 694
Annen egenkapital 31.12	9 991 412	18 393 113
SUM EGENKAPITAL 31.12	10 010 612	18 412 313

Andelskapitalen er kr 19 200,- fordelt på 192 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	68 418 834
Restgjeld 31.12	65 287 467

Pålydende pantstillelser var 76.367.100,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Lån til nye heiser	Refinansiering 9051 73 11927
Lånenummer:	90517341230	90517328196
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.69 %	5.69 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2029	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000	51 866 946
Lånesaldo 01.01:	14 000 000	51 866 946
Avdrag i perioden:	2 004 179	0
Lånesaldo 31.12:	11 995 821	51 866 946
Saldo 5 år frem i tid:	0	50 814 512

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

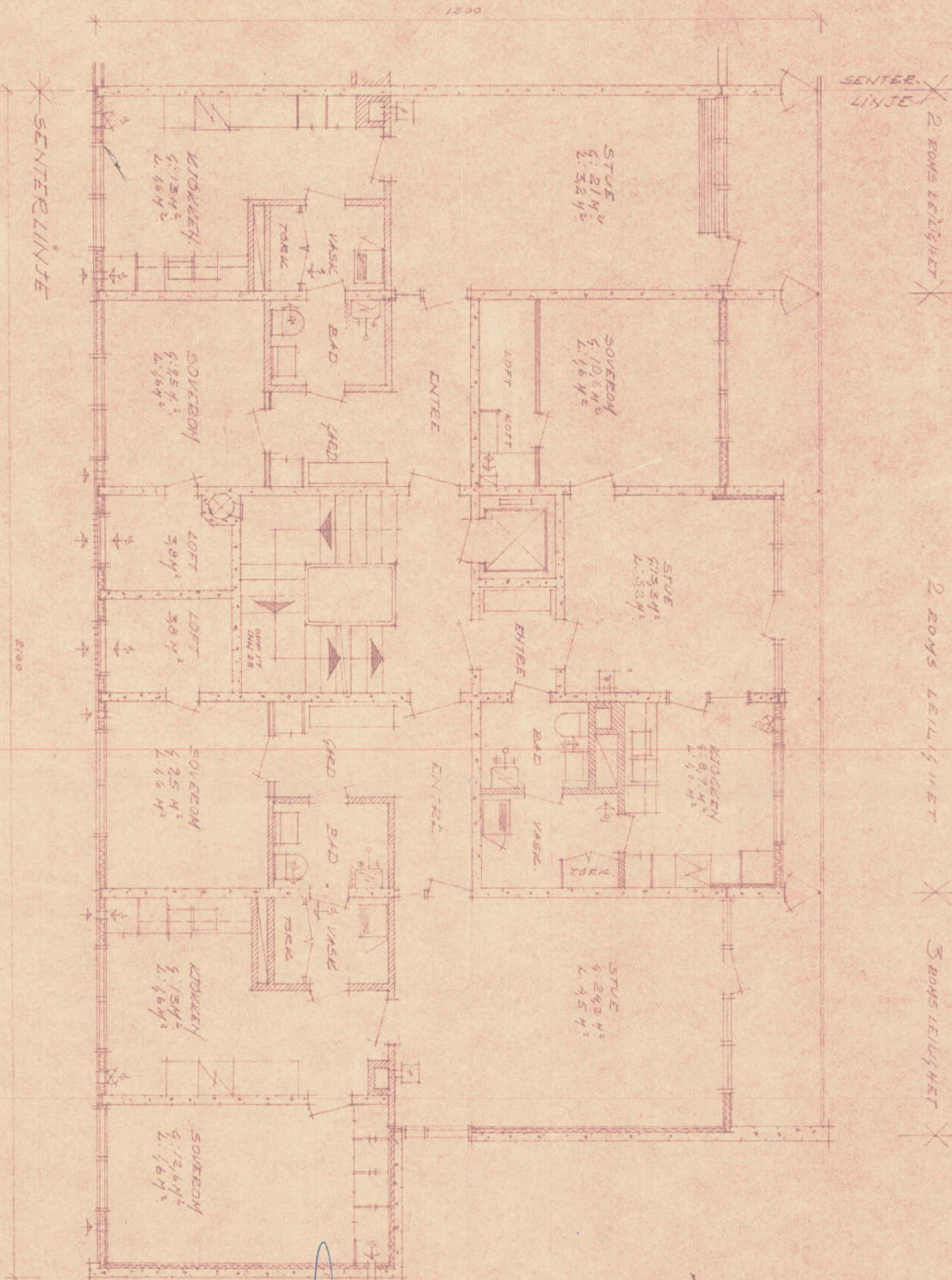
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517328196	18	329 290	5 927 220
	58	301 131	17 465 598
	22	292 511	6 435 242
	36	263 777	9 495 972
	36	232 170	8 358 120
	22	190 218	4 184 796
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517341230	18	76 158	1 370 844
	58	69 646	4 039 468
	22	67 652	1 488 344
	36	61 007	2 196 252
	36	53 696	1 933 056
	22	43 994	967 868
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90517328196 har første avdrag 30.06.2029 med kr 518 837	18	329 290	549
	58	301 131	502
	22	292 511	488
	36	263 777	440
	36	232 170	387
	22	190 218	317

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 424 700	1 424 700
Sum innskudd	1 424 700	1 424 700

Det er tinglyst kr. 57 600,- mindre enn bokført borettsinnskudd. Dette skyldes at det i 1970-71 ble innbetalt ekstra innskudd på kr. 300,- pr andel som ihht protokoll skulle tilbakebetales ved flytting. Beløpet vil bli tinglyst i 2025.

BLOCK B & B² MASTERPLAN (4-9 ETG.)



under henvisning til bestilling av

1.1 NOV. 1959 - 659 707 15.12.19

Bygn. råd. nr. 597/79
-7 DES 1959
PUBLIS

Bl. Col. 30, Bl. 11, B2

591/009

TEONDHEIM
KOMMUNE,
HYBORG

BLOCK B & B²
MASTERPLAN
1 - 9 ETAGE
19.10.59 MÅL:
Bygnings 1:50

(MÅL VITEBOK II)
ARKITEKTURALL
TEONDHEIM

Gjenpart tilstillet Boligsjefen, R. Forbregd og Cementsøberiet
Nyborg Boliglag,
h.e.r.

659/59 (554/59)

Ad: Nyborg - Høhus B¹.

Inspeksjon ble foretatt den 18. ds. sammen med bygningsteknisk
kontrollør fra helserådet.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle leilighetene.

Alle ventilasjonskanaler bør trekkes frem til ganger og ikke i
bodene.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 31. desember 1961.

For bygningssjefen:

I. Maalø

././ Transp/målebrev

P.J.Pedersen



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANN SV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 1908/85

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/L Nyborg Borettslag
v/Morkemo
Tamperev. 4A
7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Tampereveien 2
BYGGHERRE	A/L Nyborg Borettslag
BYGGEARBEIDETS ART	Fasadeendring

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

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

Byggesakskontoret

11.9.87

[Signature]



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Ugradert

WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Vår saksbehandler
Ingrid Solbakken

Saksnummer
BYGG-17/81189
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
18.01.2018

Tamperevegen 4 A, ferdigattest for nye inngangspartier, garasjer og oppgradering av uteområder med nye gangveier, pergolaer, lekeplasser, boder og avfallsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 424 / 9 / 0 / 0 300575970
Ansvarlig søker: WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM
Tiltakshaver: AL NYBORG BORETTSLAG

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Ingrid Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: AL NYBORG BORETTSLAG

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

Dokumentnr.: BYGG-17/81189-11

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok komplett søknad om ferdigattest 11.01.2018.

Prosjektet omfatter følgende:

- Rehabilitering og endring av seks inngangspartier på tre boligblokker
- Oppføring av nye garasjeanlegg, jf. vedlagte tegninger
- Oppføring av driftsgarasje, boder, pergolaer, ballbane, lekeplasser
- Oppgradering av uteområder og anleggelse av nye gangveier over grøntarealer

Vedlagte situasjonsplaner viser at det har blitt foretatt mindre (ikke søknadspliktige) justeringer av prosjektet.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak av 23.08.2016 i delegasjonssak nr: FBR 12U 2633/16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

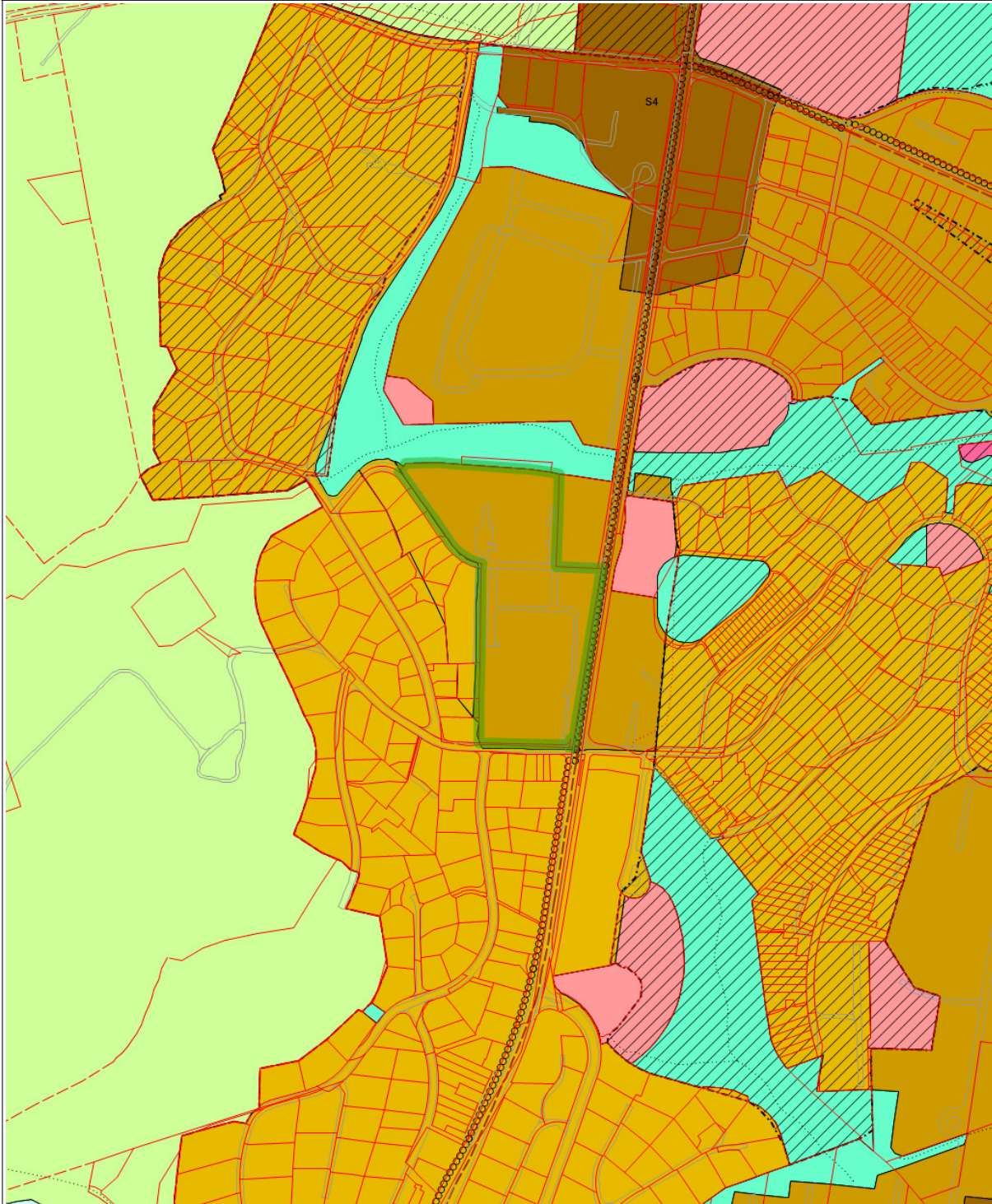
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

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

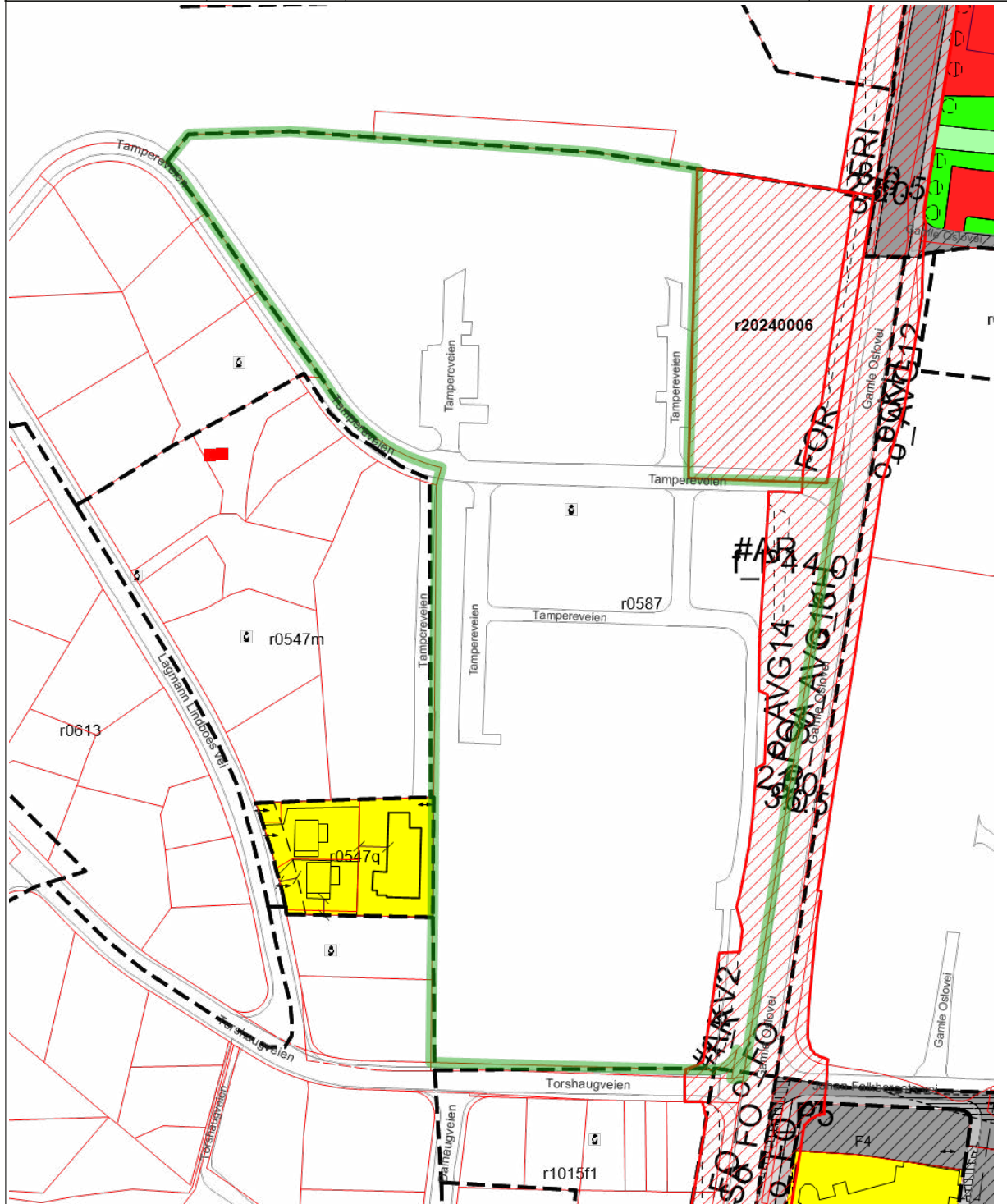
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 424	Bnr: 9	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gamle Oslovei 30A 7020 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Blå/grønnstruktur
	LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		

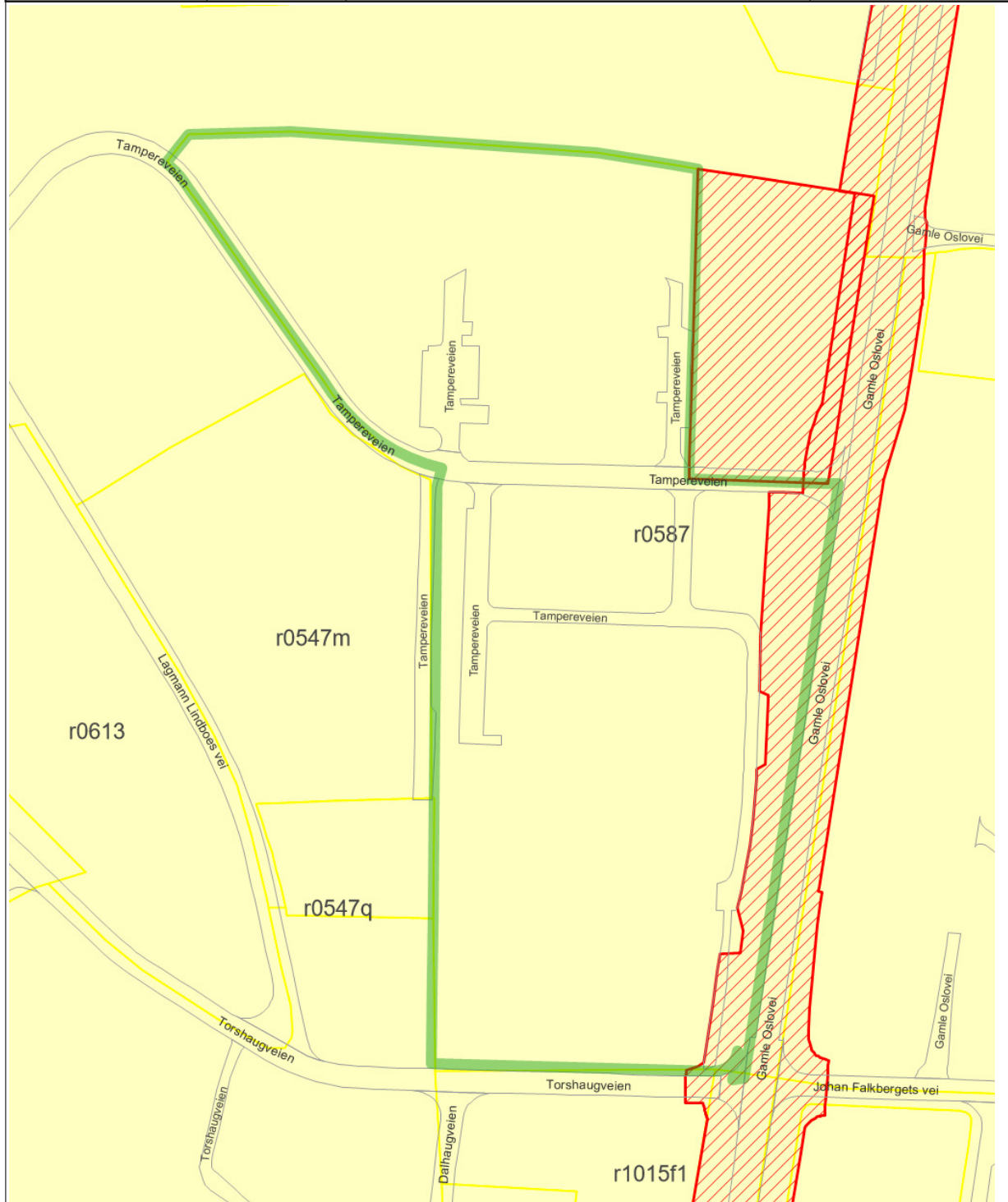
 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 424	Bnr: 9	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gamle Oslovei 30A 7020 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		Bevaring av landskap og vegetasjon
	Frisiktsone ved veg		Bolig		Offentlig bygg - barnehage
	Offentlig bygg - kirke		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Offentlig friområde
	Park		Turveg		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Kjøreveg		Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Grønnstruktur		

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 424	Bnr: 9	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Gamle Oslovei 30A 7020 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

J.nr. 1207/60 D.3
HPF/AN.

Regulerings- og bebyggelsesplan for Nyborgområdet, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 14.mars 1960 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 26.november 1959.

Bygn.kontorets
kontroll-nr.

97460

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen

Oslo den 9.april 1960.

Etter fullmakt:

H. P. Faller
H.P.Faller
fung.

R 587, s. 14: 14.03.60

154
60 W.

Vedtekter til ny regulerings- og bebyggelsesplan for et område begrenset av Torshaugveien - eiendommen Løkken - en linje over eiendommen Nyborg - Tampereveien - regulert skiløype - Gamle Oslovei.

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningsslinje

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:

Høyhus i 9 og 11 etasjer.
Rekkehus i 2 etasjer.
De nødvendige fellesanlegg for boligene som
barneanlegg, garasjer, transformatorbokser.
Butikk.

Høyhusbebyggelsen.

§ 3.

Høyhusene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfest materiale. Dispensasjoner innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannstyret er innhentet. Maksimal gesimshøyde for 9-etasjes bygg er 27 meter, for 11-etasjes 33 meter.

§ 4.

For hvert bygg oppsettes felles antenneanlegg.

Rekkehusbebyggelsen.

§ 5.

Rekkehusene skal være i 2 etasjer. Takvinkelen må ikke overstige 30°. Gesimshøyden målt fra ferdig planert terreng må ikke overstige 6 meter.

Fellesbestemmelser.

§ 6.

I forbindelse med garasje skal det være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen.

Plassering av garasjer skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hvert enkelt bygg, selv om de ikke blir bygget samtidig med dette.

§ 7.

Tomtene skal gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Med byggemeldingen må følge planer for garasjer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningsmurer, plass for søppelspann etc.

§ 8.

Høyden på gjerdene må ikke overstige 80 cm. Gjerdenes plassering, utførelse og farge skal på forhånd sendes bygningsmyndighetene for godkjenning. Regulert høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 9.

Tomtene må ikke beplantes med trær som vil virke sjenerende for nabo.

§ 10.

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

§ 11.

Vedsiden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by og bymark til anvendelse.

--ooOoo--



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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: Tampereveien 2A
7020 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@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 viderefremidlet 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