

Tampereveien 4

A

Innhold

5

Velkommen til Tampereveien 4 A

6

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Tampereveien 4 A

**Pen og romslig 3-roms med fantastisk utsikt | Heis | Balkong | Parkering
| Solrikt | Sentralt | Kort vei til bymarka**

Av kvaliteter kan man nevne:

- Umiddelbar nærhet til Bymarka med sine turmuligheter både sommer og vinter
- Oppkjørte skiløyper rett utenfor eiendommen
- Heis i bygget
- De fleste rom er nymalt og har nye gulv
- Romslig balkong med gode solforhold og flott utsikt
- To store soverom på 14 og 10 kvm, samt kontor
- Stort kjøkken
- Rikelig med bodplass
- Kort vei til dagligvarebutikk, barnehage og skole
- Sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til buss
- Fantastisk utsikt i begge retninger
- Vedfyring
- Borettslaget har 72 garasjeplasser som tildeles etter søknad, samt 90 parkeringsplasser for fri parkering



Tampereveien 4 A

Prisantydning	3 150 000
Fellesgjeld	371 465
Omkostninger	17 769
Totalpris	3 530 234
Fellesutgifter	5 165 pr. mnd.
Bruksareal	86 m ²
BRA-i	81 m ²
BRA-e	5 m ²
TBA	10 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960





Kontakt vår megler

Nylander & Partners



Jonas Sønnesynd

Eiendomsmegler

97516102

jonas.sonneseind@nylanderpartners.
no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim

































Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 86,0 m²

- BRA-i: 81,0 m²

- BRA-e: 5,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang og bod.

Standard

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt høyskap. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Naturlig avtrekksventil på vegg (mekanisk avtrekk kan ikke etableres ifølge huseier).

Kjøkken

Innredningen er fra 2001. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med laminat. Vegg og himlingsflater i malte flater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners under felles visning. Velkommen!

Parkering

Borettslaget har 72 garasjeplasser i rekke. Tildeles av vaktmester etter søknadsdato. 10 av garasjeplassene har godkjent etablert elbillading. Ved etablering av ny godkjent elbilladeplass i garasje, betales en egenandel på kr. 2.000,-

90 parkeringsplasser for fri parkering, 9 mc plasser, 7 motorvarmerplasser som søkes om til vaktmester og 6 Handicap plasser. 7 «lasteplasser», for avlastning av varer etc, max parkering 10 min.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja - Vi har enkle ganger hatt fyringsforbud

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja - Elektro1 og Vintervoll
Modernisert sikringsskap, montert downlights i gangen samt nye stikkontakter i gangen og på soverommet. Vintervoll har byttet til nye stikkontakter i stuen og vaskerommet.

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Ja - Det foregår noe dialog i forhold til å bygge ut Gamle Oslo vei 28.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja - Det monteres ny heis i bygget primo 2025. Men det finansieres stort sett ikke av økt fellesgjeld.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0%
TG 1: 43%
TG 2: 57%
TG 3: 0%
TG IU: 0%

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Våtrom - Bad: Helhetsvurdering.

Våtrom - Vaskerom: Helhetsvurdering.

Kjøkken: Ventilasjon, vannrør, innredning, avløpsrør

Øvrige rom: Overflater gulv

Tekniske anlegg, VVS anlegg: Varmvannsbereder (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom). Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom). Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Elektrisk anlegg: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Balkonger, terrasser, veranda etc: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 77 m2 P-rom og 4 m2 S-rom.

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt. På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1960. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasader av murverk og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Øvrig

oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Eiet fellestomt på ca. 26 430,4 kvm

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 29.09.1961.

Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998.

Ferdigattest vil ikke bli krevd.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk og vedfyring.

Energikarakter: G - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 150 000,-
Andel fellesgjeld kr 371 465,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tinglysing hjemmelsdokument kr 500,00,-
Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-
Forkjøpsrettsgebyr kr 7 769,00,-
HELP boligkjøperforsikring kr 6 200,00,-
HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 539 234,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 371 465,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 5 165,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Felleskostnadene er fordelt på følgende:

Renter: kr. 1 713,-

Drift: kr. 2 980,-

Elektroniske fellesavtaler: kr. 472,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Kr. 371 465,- pr. 26.04.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517328196, Handelsbanken

Annuitetslån 2 terminer per år.

Rentesats per 26.04.2024: 5.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 26.04.2024: 51 866 946

Andel av saldo: 292 511

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 488,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 90517341230

Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.04.2024: 5.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 26.04.2024: 14 000 000

Andel av saldo: 78 955

Neste termin/avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2029)

Flytende

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus

bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre 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. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 003 831,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 814 556,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Borettslaget

A/L Nyborg Borettslag

Org. nr. 855 003 252

Forretningsfører: TOBB

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Forkjøpsrett er forhåndsprøvd. Det er ingen som har meldt interesse for forkjøpsrett.

Dersom eiendommen ikke blir solgt innen tre måneder etter at forkjøpsretten er prøvd må forkjøpsretten prøves på nytt, og nytt gebyr kan påløpe.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag. Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 8637357.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 10 072 374,-
Driftskostnader kr. 8 148 273,-
Årsresultat kr. - 422 694,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 15 551 069,- per 31.12.23.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes gjøre seg kjent med disse.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Det er planlagt utskifting av heis i 2025. Borettslaget estimerer at dette vil kunne medføre en økning på felleskostnadene på ca. kr. 500,- per mnd for hver leilighet. Se vedlagt infoskriv for ytterligere info.

Dyrehold

Dyrehold forutsetter skriftlig tillatelse fra styret.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R587. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at det er sendt ut nabovarsel angående utbygging i Gamle Oslovei 28. Konf. megler for mer info.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 3640, tgl. 29.03.1965 - Obligasjon
Beløp: 1 367 100
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
Orgnr: 7 422 328

Dnr. 300265, tgl. 15.01.1955 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.

Dnr. 301764, tgl. 10.04.1956 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Dnr. 302713, tgl. 31.05.1961 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen.

Dnr. 3340, tgl. 04.03.1974 - Erklæring/avtale
Plikt for d.e. til å holde veggene på en garasje mot regulert offentlig friareal pent vedlikeholdt m.v.

Dnr. 166449, tgl. 01.01.2018 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 4906, tgl. 15.10.1954 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 4620, tgl. 04.10.1960 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med

vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jonas Sønnensyn per e-post jonas.sonnensyn@nylanderpartners.no eller sms: +47 97 51 61 02. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert

bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om borettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Selbu Sparebank som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Rasmus Hartman.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Tampereveien 4 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 424, bnr. 9, andelsnr. 145 i A/L Nyborg Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240036.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon: 1,3% av salgssum

Tilrettelegging: kr. 16 900,-

Visning: kr. 1 990,-

Markedsføring: kr. 13 900,-

Oppgjør: kr. 6 000,-

Oppdragsgiver dekker alle utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

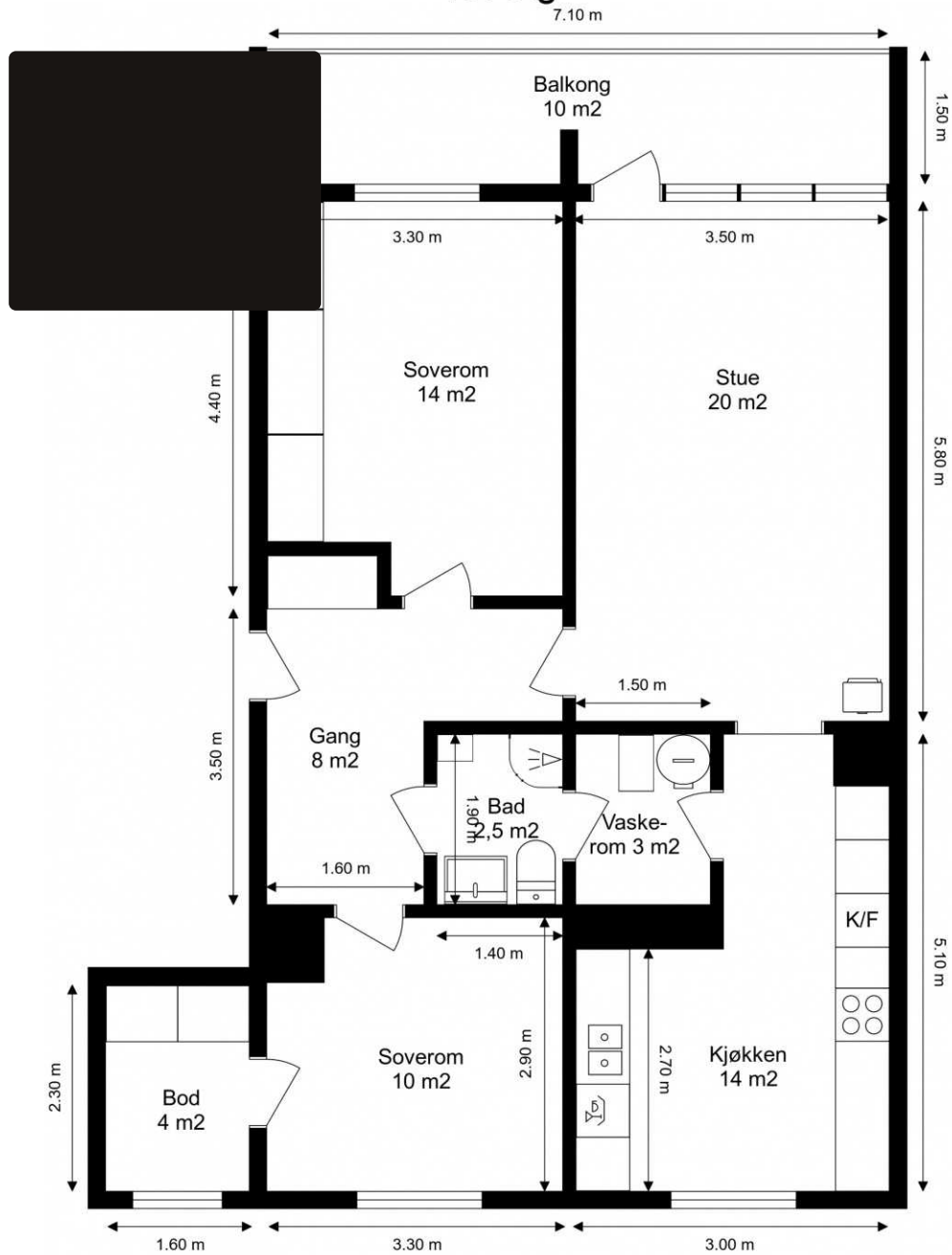
Ansvarlig megler er Jonas Sønnestyn / +47 97 51 61 02/ jonas.sonnestyn@nylanderpartners.no.

Oppdragsgiver dekker alle utlegg.

Prod. dato: 21.06.2024

Tekniske dokumenter

Tampereveien 4 A, 7020 TRONDHEIM 10. etg



Ordernr. 15052531



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Tampereveien 4 A
7020 TRONDHEIM
Gnr./Bnr.: 424/9
Andelsnr./Aksjenr. : 145/145
Trondheim - Tråante kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 86 m²

Totalt bruksareal (BRA): 86 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.06.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Stein Broum

Signatur inspektør: Stein Broum

Mobil: 92089128

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningsakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløstets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Inkonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.06.2024
Referansenummer	15052531
Meglerforetakets oppdragsnummer	67-24-0110
Hjemmelshaver/selger	Rasmus Hartman
Bygningssakkyndig inspektør	Stein Broum
Tilstede på befaringen	Rasmus Hartman
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	13.06.2024 09:55

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Tampereveien 4 A
Postnummer/sted	7020 TRONDHEIM
Kommune	5001 - Trondheim - Tråante
Gnr./Bnr.:	424/9
Andelsnr./Aksjenr.	145/145
Borettslag / Sameie	Nyborg Borettslag A/L
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1960		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Nyborg Borettslag beliggende på Sverresborg, Trondheim kommune. Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, grus, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass, biloppstillingsplass og sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Leilighetsbygg oppført i 1960. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasader av murverk og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 10. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang og bod
Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Annet	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygnings sakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
10. etg	81			81	10
	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang og bod				Balkong
Kjeller		5		5	
		2 boder			
SUM	81	5		86	10
Total bruksareal: 86 m²					

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 77 m² P-rom og 4 m² S-rom.

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Gulvstående servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt høyskap.
Dusjhjørne med forheng.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Naturlig avtrekksventil på vegg (mekanisk avtrekk kan ikke etableres ifølge huseier).



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Synlige fuktmerker/muggsopp observeres på vegg. Dør uheldig plassert nær våtsone. Det observeres avvik i utførelsen av overgang sluk/membran, noe som medfører risiko for lekkasje/utettheter. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet er sluket ikke skiftet, noe som erfaringsmessig medfører økt fare for lekkasje/utettheter rundt sluket. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Innredningen (med servant) bærer i sin helhet preg av slitasje og enkelte skader.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt.

Flislagt gulv.

Malte veggflater.

Malte flater i himling.

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig avtrekksventil på vegg (mekanisk avtrekk kan ikke etableres ifølge huseier).

Opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereider plassert i hjørne.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte. Det er ukjent om det er benyttet membran på våtrommets gulvflater/veggflater, noe som medfører at det ikke er kjent om våtrommet er beskyttet med vanntett sjikt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrاد og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak.

Kjøkken

Innredningen er fra 2001.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv



TG 2

Ventilasjon

Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) noe som kan medføre lavere effekt enn en konvensjonell avtrekksventilator. Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.

Vannrør

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat og fliser.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



TG 2

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale på soverom og bod er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.

Annet

Deler av overflatene i stue, gang og 2 soverom var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. store mengder inventar. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Deler av boligen var under oppussing på befæringsdato og blant annet så manglet fotlister i enkelte rom.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - Leilighet

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i metall.
Leilighetens stoppekran er plassert på badet.
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Varmtvannsbereider på 116L (fra 2001) plassert på vaskerom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TG 2

Varmtvannsbereider
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,45 - 2,52 meter og på bad er takhøyden målt til 2,46 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsstrykkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2021

Forekommer det at sikringer løses ut: Ja.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.
Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert.
Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendige fasader av synlig murverk og fasadeplater, samt noen utfyllende felter stående kledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2010).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2010).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 10 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,05 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Balkongen har markise.
Gulvoverflater belagt med systemgulv.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 11.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertak (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videre salg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klagt for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

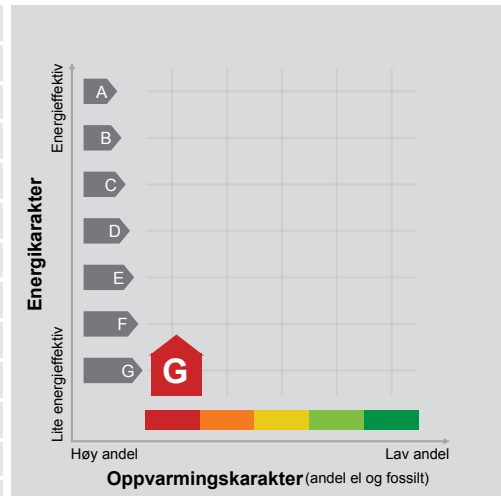
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskkader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

ENERGIATTEST

Adresse	Tampereveien 4A
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182272906
Bruksenhetsnummer	H1003
Merkenummer	bd7ad883-d5a3-4805-8115-7f46ffdc2e4d
Dato	10.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240036		
Adresse	Tampereveien 4A		
Postnummer	7020	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	Polise/avtalendr.	
Selger1fornavn	Rasmus Oltedal	Selger1etternavn	Hartman

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det monteres ny heis i bygget primo 2025. Men det finansieres stort sett ikke av økt fellesgjeld.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Tampereveien 4A

Nabolaget Torshaug/Nyborg nordvest - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nyborg	2 min
Linje 11, 13, 50, 108	0.2 km
Kyvannet	21 min
Linje 9	1.7 km
Marienborg stasjon	8 min
Linje R60, R70	3.3 km
Trondheim S	10 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	5.7 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Nyborg skole (1-7 kl.)	8 min
251 elever, 17 klasser	0.6 km
Åsveien skole og ressurscenter (1-1...	19 min
564 elever, 36 klasser	1.5 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	5 min
615 elever, 33 klasser	2.4 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	16 min
569 elever, 33 klasser	1.2 km
Ugla skole (8-10 kl.)	5 min
492 elever, 33 klasser	2.2 km
Byåsen videregående skole	7 min
1000 elever	2.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

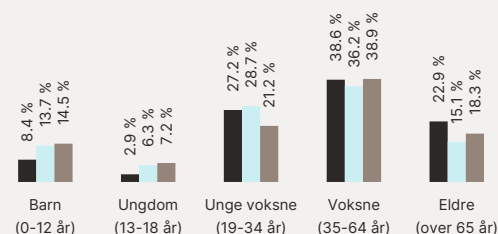


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Høflige 65/100

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)	4 min
57 barn	0.3 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	7 min
65 barn	0.5 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år)	10 min
57 barn	0.7 km

Dagligvare


Bunnpris & Gourmet Nyborg	3 min
Post i butikk	0.2 km
Coop Prix Sverresborg	6 min


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100



 Støynivået
Lite støynivå 91/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

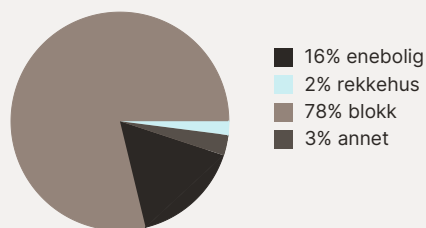
 Nyborg skole
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 7 min 
0.5 km

 Lagmann Lindboesvei - ballplass
Fotball 9 min 
0.6 km

 3T-Byåsen 7 min 

 EasyFit Byåsen 8 min 

Boligmasse





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

Sitat fra en lokalkjent

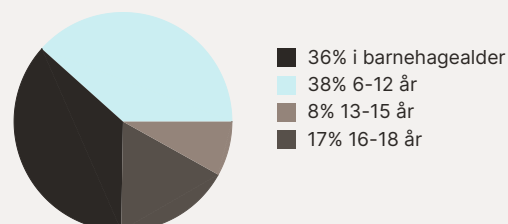


Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter 9 min 

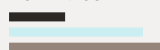
 Apotek 1 Sverresborg 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 65%

■ Torshaug/Nyborg nordvest

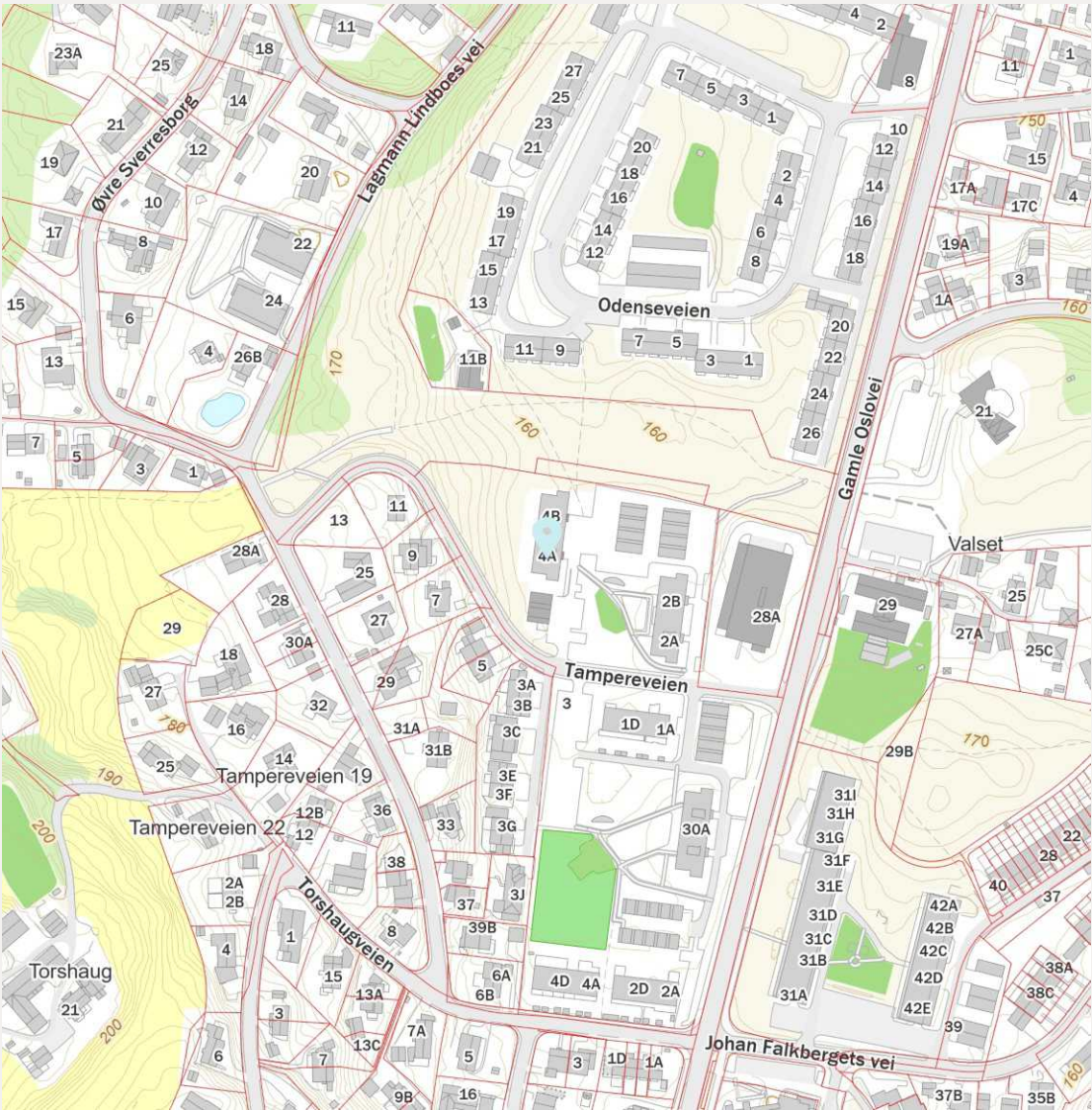
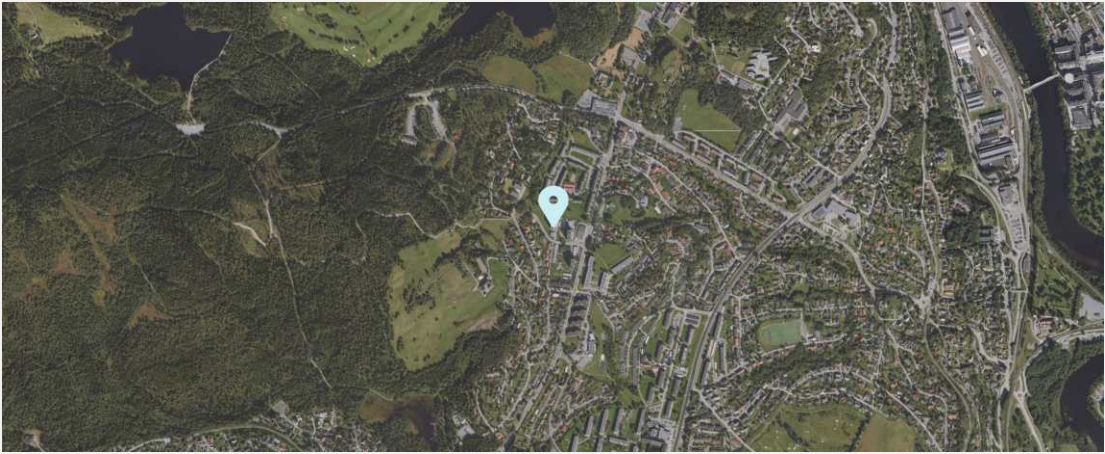
■ Trondheim

■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander avd Trondheim Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

SAK NR.: DB 1910/85

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

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

FERDIGATTEST
GJENPART

BYGGESTED	Gamle Oslovei 30
BYGGHERRE	A/L Nyborg Borettslag
BYGGARBEIDETS ART	Fasadeendring

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

Arbeidet er besiktiget

19.11.1985

11.9.87

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



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

19.11.1985
11.9.87

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



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

SAK NR.: DB 1909/85

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

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

FERDIGATTEST
GJENPART

BYGGESTED	Tampereveien 4
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

19.11.1985
11.9.87

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:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

Dokumentnr.: BYGG-17/81189-11

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 garasjelegger, 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 KOMMUNE

Sak nr.:
DB 0196/93

Sak nr.:
DB 0196/93

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Journalnr.: Dato: Inspektør: Saksbehandler:
T/00479/93 23.03.93 Sissel Ratvik

G.Nr. 00424 Br.Nr. 0009 Byggested: TAMPEREVEIEN 4

SAKEN GJELDER:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BETONGREHABILITERING
OG UTSKIFTING AV BALKONGREKKVERK

BYGGHERRE: A/L Nyborg Borettslag

ANMELDER : Siv.ark. Nils Christian Ottesen

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 10.02.93.

Søknaden gjelder rehabilitering av balkongdekker i betong og montering av nytt balkongrekkverk.

Arbeidet er beskrevet slik:

Det skal monteres vertikale, etasjehøye stålprofiler i balkongdekkets forkant. Mellom disse settes stålrammer imontert Stenex-plater og stålgitter med ruter, 100x100 mm. De minste rammene får kun platekledning. Det skal monteres horisontale renner for oppsamling av vann ved dekkeforkant. Vannet føres ned i bakken i PVC-rør, som legges inn i de u-formede vertikale stålprofilene, 3 stk. i alt. Alle stålkomponentene vil bli varmgalvanisert.

Saken er sendt Brannvesenet som i brev av 10.03.93 anbefaler planene på bestemte vilkår.

Uttalelsen følger som saksvedlegg.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

- A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
- A2 - Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggarbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at

~~Byggesakskontoret~~

~~Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM~~

~~Tlf.: 07-546375/546381
Telefax: 07-546705~~

93007506/TXTBDB93

side 1

prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

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

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

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

- C1 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.
- C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

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

ANDRE VILKÅR:

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

BYGGESAKSKONTORET

Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret *Kåre Larsen*

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Tlf.: 07-546375/546381
Telefax: 07-546705

93007506/TXTBDB93

side 2

R 587, s. 14: 14.03.60

154/60 k.

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 begrensingslinje

§ 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, transformator kiosker.
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 godkjennelse. Regulert høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 9.

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



§ 10.

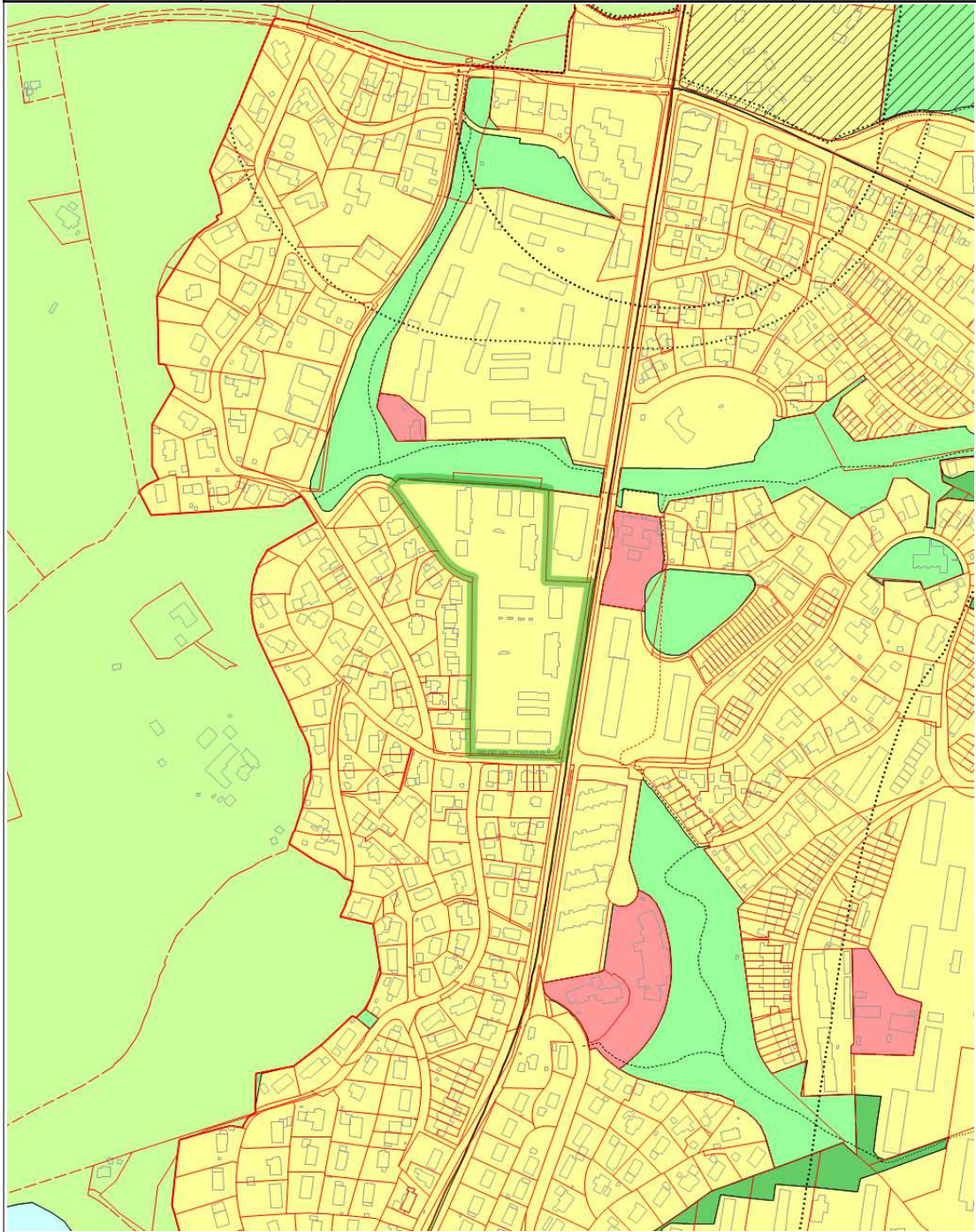
Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 11.

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

--ooOoo--

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel 2012-2024				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 424	Bnr: 9	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Tampereveien 4A 7020 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					

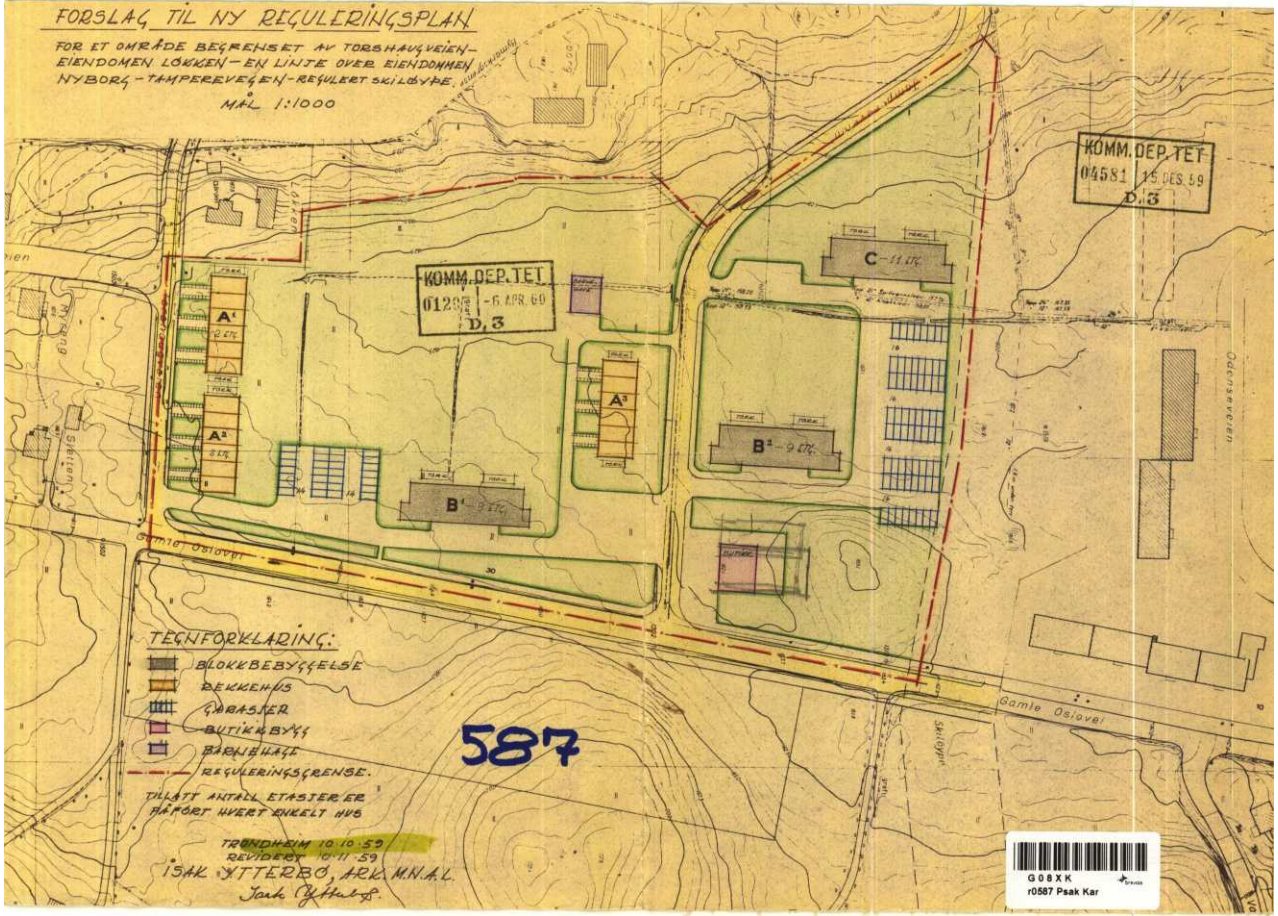


Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Udefinert bygning	 Bygning
 Bestemmelsesområde parkering og uterom	 Bestemmelsesområde kollektivåre	 Bestemmelsesområde markagrensa
 Bestemmelsesområde lokalsenter	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Nåværende
 Turvegtrase - På bakken - Framtidig	 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Grønnstruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Framtidig	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	 Gang- og sykkelveg	 Veg

FORSLAG TIL NY REGULERINGSPLAN

FOR ET OMRÅDE BEFREJNET AV TORSHAVNVEIEN-
EIENDOMMEN LØKKEN - EN LINJE OVER EIENDOMMEN
NYBORG - TAMPERVEGEN - REGULERT SKILBYE.
MÅL 1:1000



- TEGNFORKLARING:
- BLOKKEBEBYGGELSE
 - BEKKEHUS
 - GARASJER
 - BUTIKKBYGG
 - BARNLEKEL
 - REGULERINGSGRENSE.
 - TILLATT ANTALL ETASJER ER
HÅPØRT HVERT ENKELT HUS

TRONDHEIM 10.10.59
REVIDERT 10.11.59
ISAK YTTREBO, ARK. M.N.A.L.
Joh. Ytterbo



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.

9760

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen

Oslo den 9.april 1960.

Etter fullmakt:

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

Gjenpart tilstillet A/S T.hjems Cementstøberi & Entreprenørforretn.

Nyborg Boliglag,
h_e_r.

66/59

Ad: Høyhus C på Nyborg.

Inspeksjon ble foretatt den 28. ds. sammen med helserådets bygningstekniske kontrollør.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle leilighetene.

Da en del av leilighetene har skap som ikke er ventilert, vises det til bygningsvedtektenes § 108.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 29. september 1961.

For bygningssjefen:

I. Maalø

P.J.Pedersen

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 13/52

Byg.jnr. 66/59

66/59

Til Helserådets formann.

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

nemlig boliblokk C på 12 et. arbeid

hvilket eieren herr Trondheim kommune har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 23-5-62



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: FBR DB 0781/05

Siemens Building Technologies AS
Postboks 6123 Sluppen

N-7435 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler:
Erik Prestmo

Vår ref.
05/09784/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
11.04.2005

GAMLE OSLOVEI 30, TAMPEREVEIEN 2 OG 4, SØKNAD OM ENKLE TILTAK FOR INSTALLASJON AV BRANNVARSLINGSANLEGG

Byggested: **Gamle Oslovei 30, Tampereveien 2 og 4** Gnr.: 424 Bnr.: 9
Ansvarlig søker: **Siemens Building Technologies AS**
Tiltakshaver: **Nyborg borettslag**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt plan- og bygningsenheten 14.03.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 14.03.2005, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder installasjon av brannvarslingsanlegg.

Plan- og bygningsenheten fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Siemens Building Technologies AS – SØK/PRO/KPR for brannalarmanlegg i tiltaksklasse 2.
- PK-service AS – UTF/KUT for brannalarmanlegg I tiltaksklasse 2.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

De foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef


Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nyborg borettslag, Tampereveien 4B, 7020 TRONDHEIM

BYGGESAKSKONTORET

TC/jg

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 58 90 00 94 60 11

4

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Gamle Oslovei 30		12.11.1985	Sak nr. DB 1910/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om fasadeendring mottatt 21. okt. 1985 fra Arkiplan A/S på vegne av A/L Nyborg Borettslag.

Fasadene tilleggisoleres og kles med Stenex fasadeplater. Videre påføres 1/2 steins fuget mur i 1. etasje og inngangspartiene blir sterkere markert.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

BYGGESAKSKONTORET

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 54 60 11

TC/jg

-2

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Tampereveien 2		19.11.1985	Sak nr. DB 1908/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om fasadeendring mottatt 21. okt. 1985 fra Arkiplan A/S på vegne av A/L Nyborg Borettslag.

Fasadene tilleggisoleres og kles med Stenex fasadeplater.

Videre påføres 1/2 steins fuget mur i 1. etasje og inngangspartiene blir sterkere markert.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

BYGGESAKSKONTORET

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 54 60 11

TC/jg

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Tampereveien 4		19.11.1985	Sak nr. DB 1909/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om fasadeendring mottatt 21. okt. 1985 fra Arkiplan A/S på vegne av A/L Nyborg Borettslag.

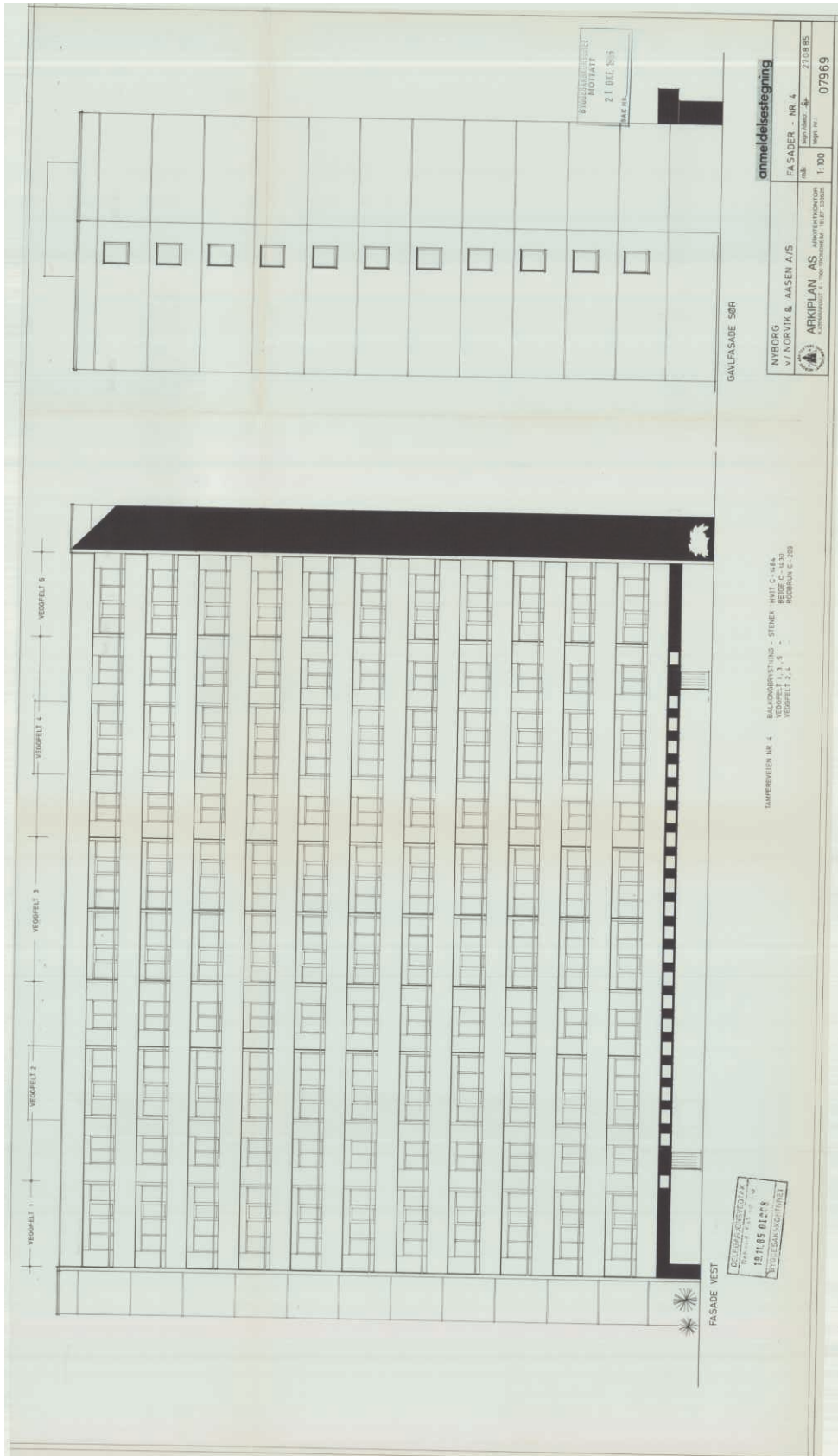
Fasadene tilleggsisoleres og kles med Stenex fasadeplater.

Videre påføres 1/2 steins fuget mur i 1. etasje og inngangspartiene blir sterkere markert.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.



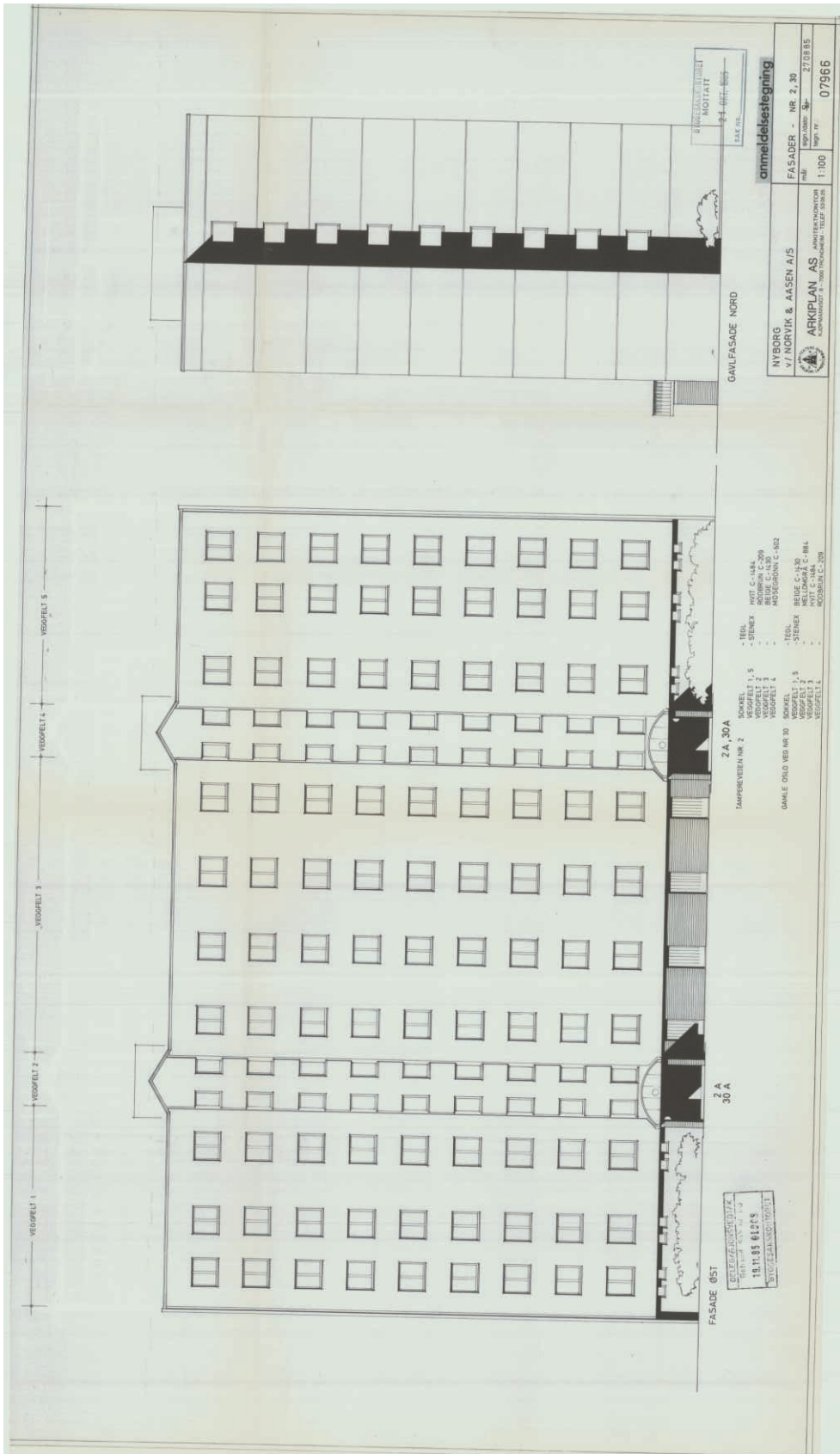
GAVLFASADE SØR

anmeldelsestegning	
NYBORG	FASADER - NR 4
v/7 NORVIK & AASEN A/S	Bygghetning nr. 27.08.85
ARKIVIAN AS	Bygghetning nr. 07969
1:100	

SUPERVEIER NR. 4
 BALCONNØSTINGS - STØPERI
 VEGGFELT 1, 3, 5
 VEGGFELT 2, 4
 HOBBRAN E-229

TEKNIKKONTROLL
 15.11.85 0124
 BYGGETEKNISKE

FASADE VEST



BYGGEREGISTRERT
 18.11.85 61215
 NYNØRVEI 100 0450

2 A 30 A
 TAMPREIERE NR 2
 - TEIL - HOTEL C-184
 - STENEX - ANDERSEN C-209
 - VEDFELT 1, 5 - ANDERSEN C-209
 - VEDFELT 2 - ANDERSEN C-209
 - VEDFELT 3 - ANDERSEN C-402
 - VEDFELT 4 - ANDERSEN C-402
 - VEDFELT 5 - ANDERSEN C-402
 2 A 30 A
 GAMLE OSLO NR 30
 - TEIL - HOTEL C-184
 - STENEX - ANDERSEN C-209
 - VEDFELT 1, 5 - ANDERSEN C-209
 - VEDFELT 2 - ANDERSEN C-209
 - VEDFELT 3 - ANDERSEN C-402
 - VEDFELT 4 - ANDERSEN C-402
 - VEDFELT 5 - ANDERSEN C-402

GAVIFASADE NORD

anmeldelsestegning NYBORG V/ NORVIK & AASEN A/S		FASADER - NR. 2, 30 ark. nr. 2/78 85 tegn. nr. 07966
ARKIPLAN AS ANVENDNINGSSKETCH Administrasjon 3 - 100 Nydalen - 0450 Stabekk		1:100 07966

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Nyborg borettslag

Tid: Mandag 29.04.2024 - kl. 18:00
Sted: Sverresborg kirkesenter

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
Disponering av det negative årsresultatet gjøres med dekning fra annen egenkapital, ref resultatregnskapet side 3 av 17.
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonorar for perioden 2023-2024 er totalt 285.000 kr, fordelt på 185.000 kr som ordinært styrehonorar og inntil 100.000 kr som ekstra honorar for oppfølging og administrering av prosjekt med utskifting av heiser i høyblokkene.

4. Valg

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

- 4.1 Styremedlem for 2 år**
På valg:
Aslaug Marie Dahl

4.2 4 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Tove Haugen
Tord Holan
Tove Indseth Stensheim
Cornelis Van Der Wijst

4.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Ann Iren Bjørnbeth
Kenneth Smørdal Olsen
Britt Cecilie Ratchje

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

08.04.2024

AL Nyborg borettslag
styret

AL Nyborg borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 291 232	7 193 472	8 291 306	5 958 591
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	3 600 000
Inntekter garasjer		531 400	514 080	514 000	535 680
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 034 496	1 034 496	1 034 496	1 086 200
Andre driftsinntekter	1	215 246	263 506	120 000	120 000
Sum driftsinntekter		10 072 374	9 005 554	9 959 802	11 300 471
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-269 178	-763 084	-757 500	-932 175
Styreonorar	3	-175 000	-175 000	-175 000	-285 000
Avskrivninger		-1 999 762	-2 018 096	-1 999 762	-1 999 762
Forretningsførerhonorar		-209 945	-220 217	-228 140	-215 800
Honorar administrative tjenester		-65 582	0	-64 400	-67 800
Eksterne honorar	4	-20 543	-82 683	-20 200	-14 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-157 422	-471 789	-164 200	-164 200
Vaktmestertjenester		-563 088	0	-44 000	-50 000
Renholdstjenester		-173 444	0	-164 000	-180 000
Løpende vedlikehold	6	-249 227	-385 533	-400 000	-250 000
Periodisk vedlikehold	7	-298 261	-1 569 607	-200 000	-6 774 657
Elektroniske fellesavtaler		-1 034 496	-886 123	-1 075 900	-1 086 200
Forsikring		-527 679	-529 147	-572 700	-561 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-887 145	-727 227	-735 300	-872 000
Eiendomsavgifter		-809 577	-922 711	-932 900	-850 000
Energi, felles		-188 761	-161 354	-165 000	-165 000
Andre driftsutgifter	8	-519 162	-500 427	-550 700	-514 800
Sum driftskostnader		-8 148 273	-9 412 997	-8 249 702	-14 982 594
DRIFTSRESULTAT		1 924 101	-407 443	1 710 100	-3 682 123
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		116 557	8 338	15 000	40 000
Finanskostnader		-2 463 353	-1 245 220	-2 204 345	-3 600 000
Netto finansposter		-2 346 795	-1 236 882	-2 189 345	-3 560 000
Resultat før skattekostnad		-422 694	-1 644 324	-479 245	-7 242 123
Ordinært resultat etter skatt		-422 694	-1 644 324	-479 245	-7 242 123
ÅRSRESULTAT	9, 13	-422 694	-1 644 324	-479 245	-7 242 123
Disponering av totalresultat:		-422 694	-1 644 324	-479 245	-7 242 123
Overført fra annen egenkapital		-422 694	-1 644 324	0	0

Org.nr: 855 003 252 - 233

AL Nyborg borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	40 897 781	40 897 781
Garasjer	10, 14	29 486 843	31 452 632
Maskiner	10	25 999	0
Andre anleggsmidler	10	84 931	118 904
Sum anleggsmidler		70 495 554	72 469 317
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	81 324	26 679
Periodiserte kostnader	11	148 768	144 790
Andre fordringer	11	7 052	82 557
Mellomregning Klare Finans	11	131 181	156 563
Opptjente renter	11	116 557	6 768
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	15 925 529	297 784
Sum omløpsmidler		16 410 411	715 140
SUM EIENDELER		86 905 965	73 184 457

AL Nyborg borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	18 393 113	18 815 808
Sum egenkapital		18 412 313	18 835 008
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	65 866 946	51 866 946
Borettsinnskudd	14, 16	1 424 700	1 424 700
Sum langsiktig gjeld		67 291 646	53 291 646
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		760 968	641 796
Skyldig off. myndigheter		141 681	189 165
Forskudd kunder		128 466	118 788
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		45 824	82 103
Påløpte renter		101 010	5 940
Påløpte kostnader		22 272	20 011
Annen kortsiktig gjeld		1 784	0
Sum kortsiktig gjeld		1 202 006	1 057 803
Sum gjeld		68 493 652	54 349 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 905 965	73 184 457
Pantstillelser	14	67 291 646	53 291 646

Sted: _____, dato: _____

Kristian Kjærvik
Leder

Aslaug Marie Dahl
Styremedlem

Kai Rune Dahl
Styremedlem

Simen Tilset
Styremedlem

Thomas Ekrem
Styremedlem

Org.nr: 855 003 252 - 233

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk 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 regnskapsavslutnings tidspunktet.

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. Forsikringselskapet 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

	2023	2022
Strømvavgift elbil	31 169	25 836
Kompensasjon/erstatning	0	1 095
Inntekt brøyting/strøing	0	4 000
Inntekt ved eierskifter	99 240	85 490
Utleie av parkering/garasjer	0	1 800
Utleie av utstyr og areal	38 616	127 009
Viderefakturering	13 846	0
Viderefakturering av tjenester	7 000	0
Viderefakturering energi, strøm	25 375	18 277
Sum andre inntekter	215 246	263 506

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	583 286	684 191
Refusjoner	-448 764	-150 647
Arbeidsgiveravgift	53 099	115 160
Feriepenger	35 843	73 331
Pensjonskostnader	17 259	16 757
AFP-premie	14 583	13 598
Sluttved.ord., gr. og yrkesskedefors.	858	0
Personalopplæring	800	0
Reisekostnader	0	6 704
Andre lønnskostnader	12 214	3 989
Sum personalkostnader	269 178	763 084

Samlet antall årsverk: 1
 Obligatorisk tjenestepensjon
 Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	175 000	175 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	13 750
Fakturerte tjenester	0	9 963
Juridisk rådgivning	3 094	58 970
Sum eksterne honorarer	20 543	82 683

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	17 340
Andre administrasjonsavtaler	0	17 858
Avtale om vintervedlikehold	0	40 035
Avtale om renholdstjenester	0	213 328
Avtale om vakt- og sikringstjenester	6 934	5 423
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	85 560	112 079
Avtale om skadedyrbekjempelse	-29 139	30 373
Avtale om kontroll av el-anlegg	13 909	0
Avtale om adgangskontroll og dører	0	15 170
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	80 159	20 185
Sum drifts- og serviceavtaler	157 422	471 789

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vintervedlikehold, renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	115 097	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	21 259	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	43 868	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	11 197	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	24 294	0
Reparasjon og vedlikehold annet	33 513	0
Sum vedlikehold	249 227	385 533

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	298 261	1 569 607
Sum periodisk vedlikehold	298 261	1 569 607

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	246 317	246 031
Verktøy, driftsmateriell, inventar	41 967	84 832
Kontorrekvisita, trykksaker	7 044	17 834
Drift maskiner	147 482	64 796
Gaver	2 560	11 975
Generalforsamling/års møte	10 631	13 961
Kurskostnader	20 650	1 700
Bankgebyrer	879	1 015
Andre gebyrer	13 398	11 916
Tilskudd bomiljø	3 750	22 369
Hjemmeside/internet/TV-abo	10 888	11 985
Dagligvarer	0	3 625
Julebord/ styresamling	0	8 389
Andre kostnader	13 597	1
Sum andre driftsutgifter	519 162	500 427

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-342 663	915 173
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-422 694	-1 644 324
Tilbakeført avskrivning	1 999 762	2 018 096
Tilgang av anleggsmidler	-25 999	0
Opptak lån	14 000 000	51 866 976
Avdrag lån	0	-53 505 000
Opparbeidet langsiktig fordring	-445 960	-158 545
Reduksjon langsiktig fordring	445 960	164 962
Årets endring i disponible midler	15 551 069	-1 257 836
Disponible midler i periodens slutt	15 208 405	-342 663
Øremerkede midler garasjer 01.01.	0	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	15 208 405	-342 663

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	549 308	396 000	36 257 534	339 725	100 000	39 538 033
Årets tilgang :	25 999	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:	549 308	0	0	254 794	100 000	10 051 190
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 999	396 000	36 257 534	84 931	0	29 486 843
Årets avskrivninger :	0	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 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	86 656	126 467
Bankinnskudd	15 838 873	171 317
Sum bankinnskudd	15 925 529	297 784

Bankinnskudd og øremerkede

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	18 835 008	20 479 332
Andelskapital 01.01	19 200	19 200
Andelskapital 31.12	19 200	19 200
Annen egenkapital 01.01	18 815 808	20 460 132
Årets resultat	-422 694	-1 644 324
Annen egenkapital 31.12	18 393 113	18 815 808
SUM EGENKAPITAL 31.12	18 412 313	18 835 008

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

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	70 384 623
Restgjeld 31.12	67 291 646

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

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Lån til nye heiser	Refinansiering 9051 73 11927
Lånenummer:	90517341230	90517328196
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.44 %	5.44 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2029	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000	51 866 946
Lånesaldo 01.01:	0	51 866 946
Avdrag i perioden:	0	0
Opptak i perioden:	14 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	14 000 000	51 866 946
Saldo 5 år frem i tid:	2 672 397	51 866 946

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	88 882	1 599 876
	58	81 282	4 714 356
	22	78 955	1 737 010
	36	71 199	2 563 164
	36	62 668	2 256 048
	22	51 344	1 129 568
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 16 - INNSKUDD

	2023	2022
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 2024.

Resultat og balanse med noter for AL Nyborg borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Nyborg borettslag

Styreleder	Kristian Kjærvik (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Kai Rune Dahl (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Aslaug Marie Dahl (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Simen Tilset (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Thomas Ekrem (sign.)	26.03.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Nyborg Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Nyborg Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3PFW-FKNZL-17JSD-XAHDD-KIS03-EVZE7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 06:31:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E3PFW-FKNZL-17JSD-XAHDD-KS03-EVZE7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, 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 brukeren 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. 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 besluttes 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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



Trondheim

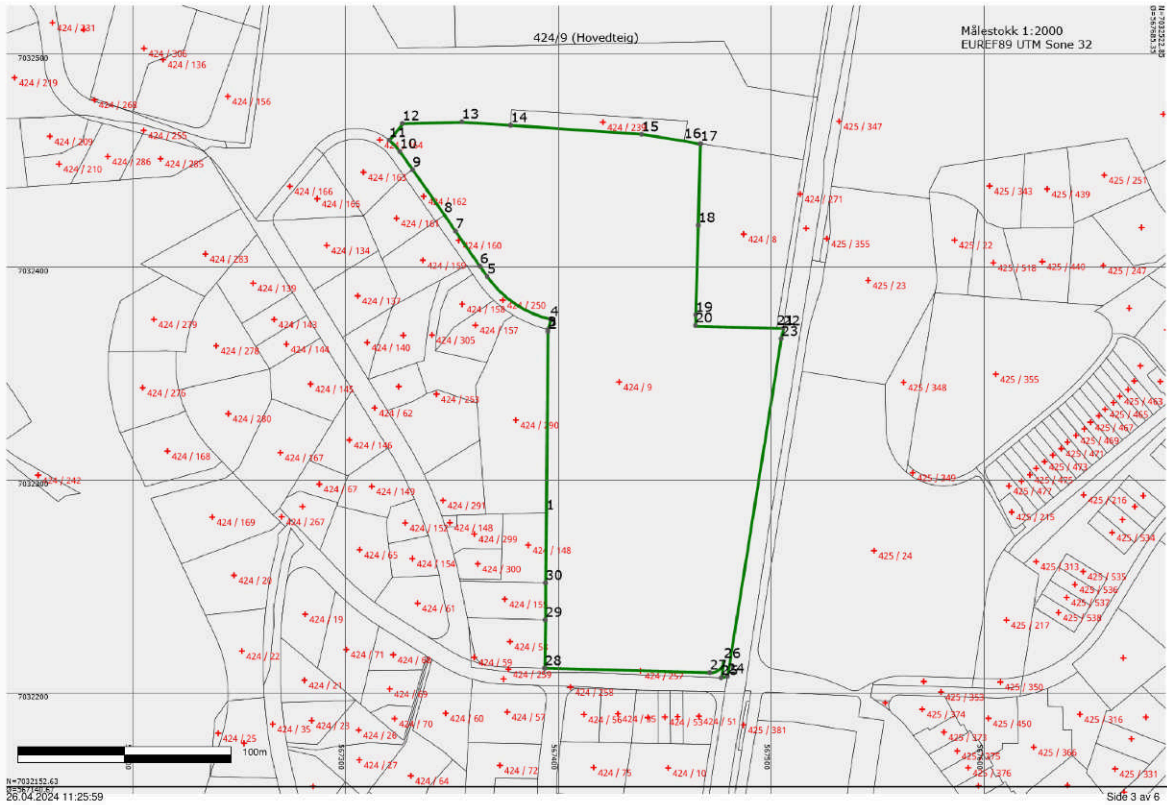
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	424	9	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 26430,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7032346,03

Øst: 567428,52

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7032284,75	567394,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			85,02	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032369,77	567395,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,05	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032370,82	567395,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,00	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032375,69	567396,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	50,00
			36,58	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032395,67	567366,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,88	Ikke hjelpelinje		11	
6	7032400,49	567363,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,04	Ikke hjelpelinje		11	
7	7032416,92	567351,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,22	Ikke hjelpelinje		11	
8	7032424,47	567346,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			25,98	Ikke hjelpelinje		11	
9	7032445,76	567331,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,61	Ikke hjelpelinje		11	
10	7032454,46	567325,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	25,00
			7,25	Ikke hjelpelinje		11	
11	7032459,72	567320,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,02	Ikke hjelpelinje		11	
12	7032467,57	567326,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,95	Ikke hjelpelinje		11	
13	7032468,36	567354,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,94	Ikke hjelpelinje		11	
14	7032466,75	567377,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

26.04.2024 11:25:59

Side 4 av 6

			61,72	Ikke hjelpelinje		11	
15	7032462,42	567439,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,18	Ikke hjelpelinje		11	
16	7032459,25	567459,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,81	Ikke hjelpelinje		11	
17	7032458,07	567466,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			38,38	Ikke hjelpelinje		11	
18	7032419,71	567465,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			42,09	Ikke hjelpelinje		11	
19	7032377,64	567464,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,00	Ikke hjelpelinje		11	
20	7032372,64	567464,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			38,25	Ikke hjelpelinje		11	
21	7032371,47	567502,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,00	Ikke hjelpelinje		11	
22	7032371,37	567505,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,05	Ikke hjelpelinje		11	
23	7032366,40	567504,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			160,55	Ikke hjelpelinje		11	
24	7032207,84	567479,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,09	Ikke hjelpelinje		11	
25	7032207,12	567476,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,12	Ikke hjelpelinje		11	
26	7032215,14	567477,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	6,50
			9,36	Ikke hjelpelinje		11	
27	7032209,65	567471,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			77,61	Ikke hjelpelinje		11	
28	7032211,69	567393,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,67	Ikke hjelpelinje		11	
29	7032234,36	567393,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,40	Ikke hjelpelinje		11	
30	7032251,76	567393,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,99	Ikke hjelpelinje		11	

Beboermøte i AL Nyborg Borettslag

7. SEPTEMBER 2023, SVERRESBORG KIRKESENTER

Agenda

Agenda – Tema Nye heiser

- Velkommen
- Bakgrunn
- Alternative løsninger
- Mottatte tilbud
- Praktisk om fremdrift og varighet
- Fordeler med ny heis
- Økonomi

Agenda

Nye heiser - Velkommen

- Velkommen

Agenda

Nye heiser - Bakgrunn

- Dagens heiser er fra tidlig på 1990-tallet
- Heiskontroll påpeker at utbedring må gjøres
- Hyppig behov for service og korte driftsstopp
- Risiko for feil på heisen som ikke kan repareres → lang tid uten heis

Agenda

Nye heiser - Bakgrunn

- Eksempel på utdrag fra Heiskontroll:

Rapport fra Periodisk sikkerhetskontroll

66426 AL Nyborg Borettslag 82772/7510

Sikkerhetskontrollorgan	Heiskontrollen AS	Type	Personheis
Kontrollør (e-signatur)	Øystein Jevnaker	Objekt Nr.	7510
Kontrolldato	27.06.2022	Fabrikasjonsnr.	3737
Utstedelsesdato	28.06.2022	Ninr	2160105490
Besøksnavn	AL Nyborg Borettslag	Plassering	Tampereveien 2 B
Adresse	Tampereveien 2 A-B	Ettersynsfirmas	TK Elevator Norway AS - HQ
	7020 TRONDHEIM		

Kontrollen ble gjennomført med hjemmel i plan- og bygningsloven samt Byggeteknisk forskrift, i samsvar med bestemmelsene i NS 3810:2014, og i det omfang myndighetene har bestemt. Kontrollen er utført med relevante tester og prøvinger innenfor omfanget for den aktuelle løfteinnretning. Rapporten gir en beskrivelse av status på kontrolltidspunktet og det er under kontrollen forutsatt at det regelmessige ettersynet utført av servicefirma inkluderer identifikasjon og utførelse av eventuelle spesielle vedlikeholdsbehov og/eller tester for løfteinnretningen. Kontrollen ble utført av Heiskontrollen, inspeksjonsorgan akkreditert av Norsk Akkreditering med registreringsnummer INSP 002. Ved ovennevnte kontroll og prøving ble det registrert følgende feil og mangler:

Avvik	*Alvorlighetsgrad
1. Bæremidler var slitt/hadde for mange trådbrudd. Utskifting er nødvendig. (NS-INSTA 730, 4 og 5)	3
2. Dør-åpneknapp virket ikke.	3
3. Heisen stoppet unøyaktig i enkelte etasjer. (NS 3808- Tab 2, pkt. 1) (3., 4., 8. og 9. etasjer.)	3
4. Atkomstvei til rom for maskineri hadde ikke tilfredsstillende sikkerhetsnivå. (NS 3808- Tab 2, pkt. 7)	4
5. Det var ikke tilfredsstillende høyde/redningsrom mellom stoltek og sjaktopp når stol var i øvre endeposisjon. (NS 3808-Tab 2, pkt. 4)	4
6. Det var ikke tilfredsstillende redningsrom i sjaktruve når heisstol stod på helt sammenpressede buffere. (NS 3808-Tab.2, pkt. 3)	4

*Forklaring til alvorlighetsgrad

- 1: Det ble avdekket feil som medfører umiddelbar fare for personsikkerheten. Løfteinnretningen er satt ut av drift. Lukking av avvik må verifiseres ved ny kontroll eller ved skriftlig tilbakemelding til Heiskontrollen AS før løfteinnretningen igjen settes i drift.
- 2: Det ble avdekket feil som medfører fare for personsikkerheten. Videre drift kan kun fortsette, hvis tiltak er iverksatt i henhold til Heiskontrollens avtale med eier. Ny kontroll vurderes dersom lukking av avvik ikke er skriftlig tilbakemeldt til Heiskontrollen AS innen avtalt tid.
- 3: Det ble avdekket feil som kan medføre umiddelbar fare for personsikkerheten. Avvik må utbedres.
- 4: Det ble avdekket feil som kan medføre fare for personsikkerheten. Avvik må utbedres eller analyseres og dokumenteres.
- 5: Det ble avdekket forhold som ikke nødvendigvis medfører fare for personsikkerheten. Forhold anbefales utbedret.

Agenda

Nye heiser - Bakgrunn

- Hvor mye penger brukes på service og vedlikehold av gamle heiser:
 - Service/alarm: ca 80.000 kr pr år (mye av dette vil gjelde også nye heiser)
 - Vedlikehold: ca 40.000 kr pr år (mye av dette forsvinner med nye heiser)

Agenda

Nye heiser – Alternative løsninger

- Rehabiliterer heisen eller bytte hele heisen
 - Prisforskjell: ca 1,5 mill kr for rehabilitering, ca 2,0 mill pr heis for ny heis
 - Byggeperiode uten tilgang på heis er omtrent lik i begge alternativer
- Gjennomføre alt fortløpende eller fordelt gjennom flere år
 - Fordeler med fortløpende gjennomføring i løpet av ca ett år:
 - Kontinuitet både hos entreprenør og i styret i perioden
 - Mer forutsigbar kostnad siden prisjustering mange år frem i tid er usikker
 - Ulempe med fortløpende gjennomføring:
 - Må øke lån/fellesgjeld → ekstra rentekostnader på nytt heislån
 - Lengre nedbetalingstid på eksisterende lån

Agenda

Nye heiser – Mottatte tilbud

- Bistand fra Heisrådgiveren som vår rådgiver
 - Vet hva vi må be om pris på og huske alt som skal være med i prosjektet
- Har spurt heisentrepenører om tilbud
 - Flere tilbud mottatt
 - Heisplan har beste tilbud samlet sett
 - Kostnad ca 11 mill kr ink mva for 6 stk heiser.
 - Endelig pris avhenger av valutakurs mot Euro når vi bestiller

Agenda

Nye heiser – Praktisk i byggeperioden

- **Ulemper:**

- Heis blir utilgjengelig i ca 8 uker
- Støyende arbeid ifm boring i betong, 1-2 uker pr heis

- **Avbøtende tiltak:**

- Kartlegge hvem som ikke kan gå i trapp
- Vurdere om man kan ha «avtale» med naboer og bruke heis i den andre oppgangen
- Avklare med kommunen om det finnes midlertidige boliger
- Vurdere felles avtale om levering av dagligvarer på døra
- Eventuelt andre tiltak

Agenda

Nye heiser – Fordel med ny heis

- Bedre driftssikkerhet
- Lavere drift/vedlikeholdskostnad
- Noe høyere innvendig for å frakte lange/høye gjenstander
- Noe høyere fart
- Stopp i 1.etg
- Kan ha høyere nyttelast
- Mer stillegående

Agenda

Nye heiser – Innspill

- Dialog med Heisplan og Heisrådgiveren

Agenda

Nye heiser – Økonomi

- Mottatt tilbud 11 mill kr ink mva
- Legger til grunn 12 mill kr ink mva i estimat

- Eget «Heislån» på 12 mill kr, nedbetales på 6 år = 2 mill kr pr år
 - Avdragsfrihet på eksisterende lån hvor vi har betalt ca 2 mill kr avdrag pr år. Øker nedbetalingstid fra 24 til 30 år.
 - Ca 500.000 kr i ekstra renter pr år, tilsvarer ca 250 kr pr måned pr andel (mer for de store og mindre for de små andelene)
 - Forutsetter rente på ca 6%

- Økning i øvrige månedlige felleskostnader kan også bli aktuelt pga prisendring på andre kostnader og rentenivå.

- Dersom vi både opprettholder nedbetalingstid og avdrag på eksisterende lån, og legger til 12 mill kr for heis som også skal nedbetales på resterende nedbetalingstid (24 år) blir månedlig økning: ca 500 kr pr måned pr andel. (med dagens rente på ca 5%)



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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Retten skal være rett. For alle.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240036

Adresse: Tampereveien 4 A, 7020 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 424, Bnr. 9, andelsnr. 145 i A/L Nyborg Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

